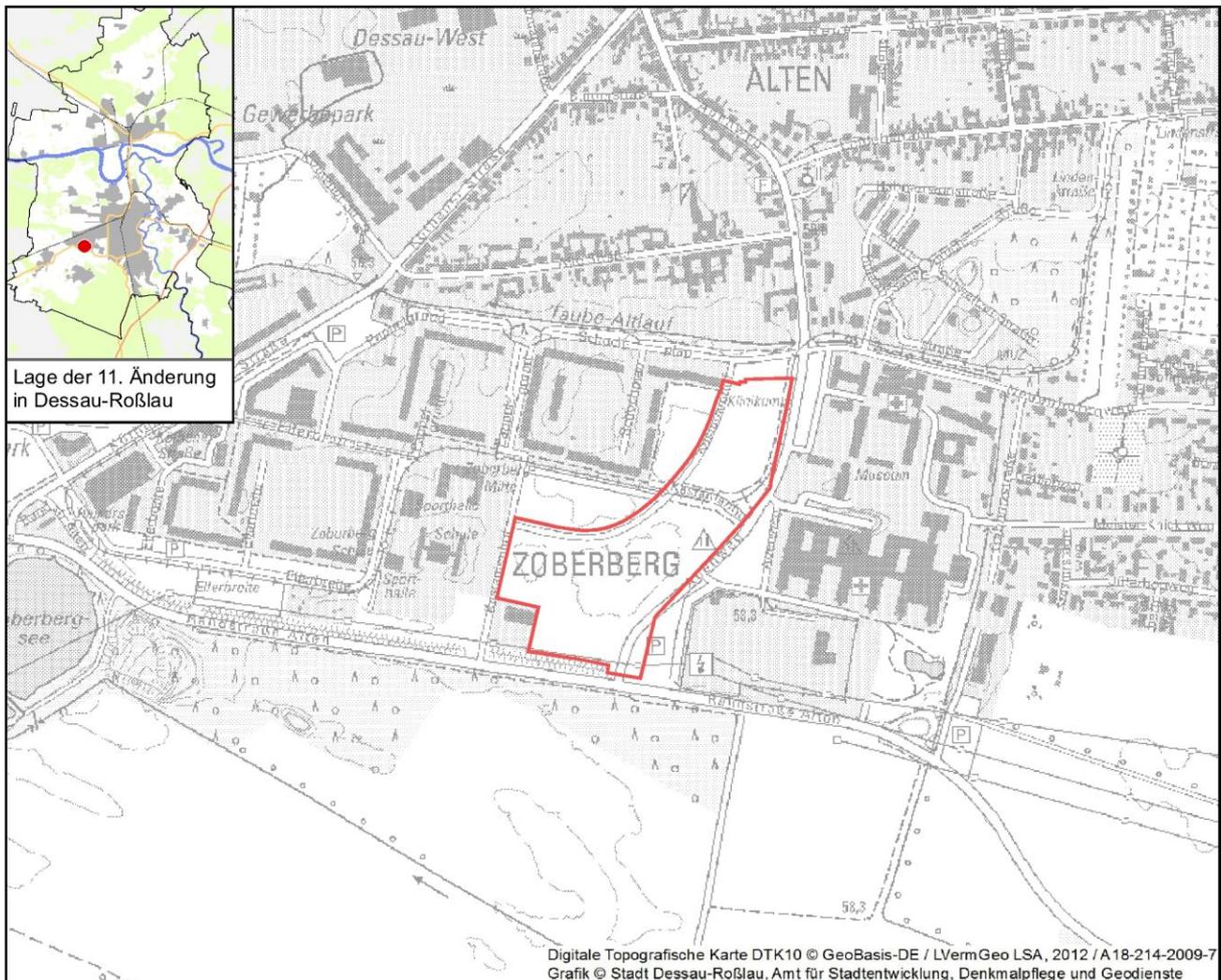


Anlage 3 zur BV/270/2017/III-61



## ERWEITERUNG KLINIK- UND GESUNDHEITZENTRUM

11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau

Begründung

Vorentwurf

30. Juni 2017

Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat III Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste  
Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau  
Fon: 0340 / 2 04 20 61, Fax: 0340 / 2 04 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)  
Internet: [www.dessau-rosslau.de](http://www.dessau-rosslau.de)

Verfasser der Begründung:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstr. 16, 06844 Dessau-Roßlau  
Tel: 0340 / 61 37 07, Fax: 0340 / 61 74 21  
E-Mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de)

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>TEIL I ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>5</b>
<b>1. AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>5</b>
<b>2. GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN</b>	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	8
3.2 Regionaler Entwicklungsplan	10
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
3.4 Flächennutzungsplan	19
3.5 Landschaftsplan	19
3.6 Zentrenkonzept	20
<b>4. VERFAHREN</b>	<b>20</b>
<b>5. BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN DARSTELLUNG</b>	<b>20</b>
<b>5.1 Sonderbauflächen</b>	<b>20</b>
5.1.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	20
5.1.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit	22
5.1.3 Geeignetheit der Darstellung	22
5.1.4 Erforderlichkeit der Darstellung	23
<b>5.2 Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil</b>	<b>23</b>
5.2.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung	23
5.2.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit	24
5.2.3 Geeignetheit der Darstellung	24
5.2.4 Erforderlichkeit der Darstellung	25
<b>6. PLANUNGSALTERNATIVEN</b>	<b>25</b>
<b>7. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>25</b>
<b>8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>25</b>
<b>TEIL II VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT/UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>26</b>
<b>1. GRUNDLAGEN</b>	<b>26</b>
1.1 Inhalte und Ziele der Planung	26
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	26
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>27</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)	27

2.1.1	Naturraum	27
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	28
2.1.3	Mensch	28
2.1.4	Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität	29
2.1.5	Boden	30
2.1.6	Wasser	30
2.1.7	Klima/Luft	31
2.1.8	Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte	32
2.1.9	Kultur- und Sachgüter	33
<b>2.2</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</b>	<b>33</b>
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	33
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	33
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>34</b>
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	34
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	34
2.3.3	Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen	34
<b>2.4</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</b>	<b>35</b>
<b>2.5</b>	<b>Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>35</b>
<b>3.1</b>	<b>Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken</b>	<b>35</b>
<b>3.2</b>	<b>Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b>	<b>36</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>36</b>

## **TEIL I ALLGEMEINER TEIL**

### **1. AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSERFORDERNIS**

Das Städtische Klinikum Dessau ist eines der modernsten Krankenhäuser Deutschlands. Mit 19 Fachbereichen bietet der drittgrößte Medizinstandort in Sachsen-Anhalt ein breites Spektrum für die zeitgemäße Patientenversorgung. Seit 1994 wurde das Klinikum etappenweise erweitert und verfügt heute über beste räumliche, funktionale und medizinische Voraussetzungen. Dabei erfüllt das 700-Betten-Haus in kommunaler Trägerschaft einen überregionalen Versorgungsauftrag.

Die planungsrechtliche Absicherung der permanenten baulichen Entwicklung des Klinikumstandortes begleitete die Stadt von Anbeginn mit dem Bebauungsplan Nr. 118 sowie dem im Jahr 2008 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum". Die Stadt Dessau-Roßlau kooperierte bereits damals projektbegleitend mit dem Städtischen Klinikum Dessau, um das Plangebiet im Sinne der gewollten städtebaulichen Entwicklung den dynamischen medizinischen Erfordernissen des Klinikstandortes anzupassen.

Gegenwärtig bestehen erneut Entwicklungsvorstellungen, welche sich jedoch nicht mehr am etablierten Standort östlich des Auenweges innerhalb der im Flächennutzungsplan Dessau dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" umsetzen lassen, sondern die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des gegenwärtigen Betriebsstandortes erfordern. Hierfür gilt es den rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Stadtteils Dessau entsprechend den Planerfordernissen zu ändern. Das stellt die Voraussetzung dar, um verbindliches öffentliches Baurecht über einen Bebauungsplan entstehen zu lassen, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Das Städtische Klinikum Dessau beabsichtigt als Unternehmensziel überwiegend am bisherigen Standort Leistungen der stationären und ambulanten Patientenversorgung zu erbringen und Tätigkeitsfelder des peripherer medizinischen Bereiches auf Flächen westlich des Auenweges zu verlagern. Hierzu zählen die Errichtung eines Parkhauses (Parkdeck – 200 Stellplätze) sowie der Neubau einer betriebseigenen Kindertagesstätte und eines Instituts- und Laborgebäudes, u. a. Verlagerung Institut für Pathologie, Akademie für Bildung und Information (Krankenpflegeschule), Medizinische Fachbibliothek sowie des Instituts für Klinische Chemie und Laboratoriumsmedizin. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau aus dem Jahr 2004 sind diese Flächen gegenwärtig entsprechend überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit Blick auf die o. g. Nutzungen wird es erforderlich, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan Dessau in diesem Bereich entsprechend zu ändern. Demnach werden mit vorliegender 11. Änderung die im Flächennutzungsplan westlich des Auenweges anteilig dargestellten Wohnbauflächen und Grünflächen in die Darstellung von Sonderbauflächen sowie Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil überführt, weiterhin mit der entsprechenden Zweckbestimmung "Klinik". Für das Erweiterungsgebiet des Klinik- und Gesundheitszentrums wird ein Bebauungsplan erforderlich, welcher aus den Planinhalten der Flächennutzungsplanänderung zu entwickeln ist. Entsprechend wird parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau der Bebauungsplan Nr. 115 A aufgestellt. Für die Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtteils Dessau besteht die Genehmigungspflicht durch das Landesverwaltungsamt.



# Flächennutzungsplan – 11. Änderung

## Stadtteil Dessau

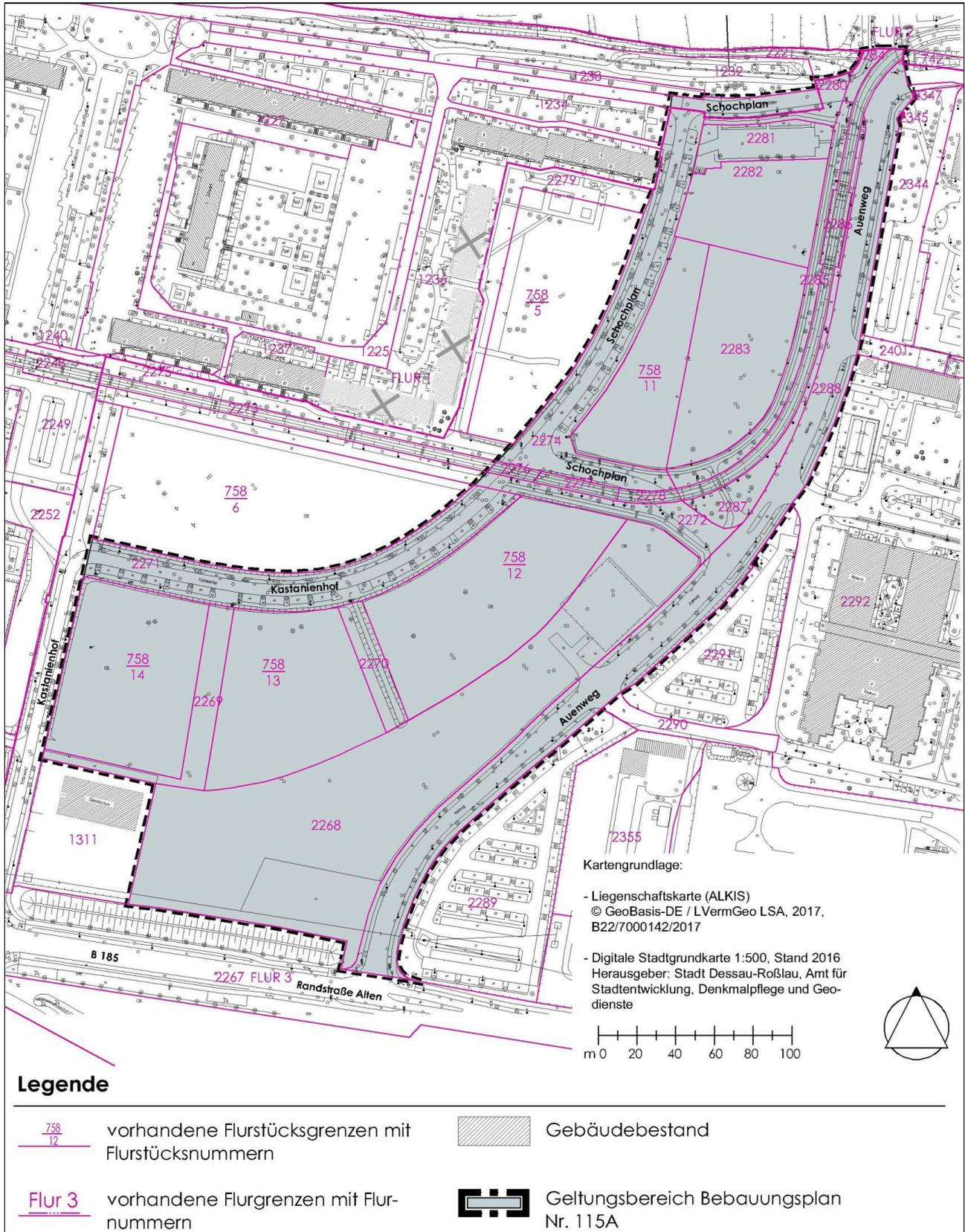


Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 A (ohne Maßstab)

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt**

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) mit Bekanntmachung am 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) in Verbindung mit dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, als Oberzentrum ausgewiesen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W, in Kraft seit 24.12.2006) getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und Kapitel 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" sind mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplanes "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) außer Kraft getreten. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge" – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP DV), Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status.

Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP ST 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP ST 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Bestandteil der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums.

Die für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes des Stadtteiles Dessau abwägungsrelevanten Ziele und Grundsätze lassen sich danach wie folgt zusammenfassen:

Die Stadt Dessau-Roßlau und Teile der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg werden als ländlicher Raum (Kap. 1.4 LEP ST 2010) außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – kurz als Wachstumsraum – definiert, der über wichtige, wirtschaftliche Innovationsschwerpunkte, eine gute Verkehrsanbindung und Hochschulstandorte verfügt.

Entsprechend Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen. In Bezug auf das zentralörtliche System ist gemeint, dass derartige Einrichtungen, wie über die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau bauplanungsrechtlich vorbereitet, von allen Menschen im Land in zumutbarer Entfernung erreichbar sind. Dies ist auch auf den Standort des Klinik- und Gesundheitszentrums zu beziehen, der durch vorliegende Änderung erweitert und damit gestärkt werden soll.

Ergänzend hierzu verweist die Stadt Dessau-Roßlau darauf, dass sie sich auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung, hinsichtlich des Grundsatzes G 13 und des Zieles Z 23 des LEP ST 2010 zu eigen macht. Ersteres zielt ab auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, vorrangig durch Nutzung vorhandener Potenziale in den Siedlungsgebieten und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation. Dieser Kontext ist im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche zu sehen, für die nunmehr der richtige Zeitpunkt mit einer angemessenen repräsentativen Nutzung ge-

kommen ist, um hier eine Bebauung vornehmen zu können, die ein Stück weit auch eine verbindende Wirkung zwischen der Wohnsiedlung Zoberberg und dem Klinik- und Gesundheitszentrum schaffen soll und gleichzeitig dem für den Änderungsbereich entwickelten "Gerüst" eines Landschaftszuges gerecht werden kann.

In Bezug auf das Ziel Z 23 des LEP ST 2010 wird aufgrund der guten Anbindung den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel entsprochen. Dies kann insbesondere durch die vorhandene Haltestelle der Straßenbahn sowie der Linienbusverbindungen innerhalb des Änderungsbereiches als erfüllt angesehen werden.

Das Ziel 33 des LEP ST 2010 beinhaltet die Maßgabe, Oberzentren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Die in Oberzentren bestehenden Generierungsvorteile sollen sich dabei auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Darunter lässt sich das Planziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau einordnen. Analog verhält es sich hinsichtlich des Zieles Z 24, welches die Entwicklung und Sicherung der Zentralen Orte zur Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge verfolgt. Dies wird mit dem Ziel 29 des LEP ST 2010 für die Zentralen Orte im ländlichen Raum konkretisiert. Demnach sind Zentrale Orte in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen sowie ÖPNV aufrecht zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß dem Ziel 43 des LEP ST 2010 ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen sicherzustellen. Dieses landesplanerische Ziel soll mit der Flächennutzungsplanänderung insofern verfolgt werden, dass im Änderungsbereich die Verlagerung der Betriebskindertagesstätte für die Mitarbeiter des Klinik- und Gesundheitszentrums erfolgen soll. Die in diesem Zusammenhang entstehenden zusätzlichen Betreuungsplätze wirken sich positiv auf die Gesamtzahl der Betreuungsplätze der Stadt Dessau-Roßlau aus. Eine den Arbeitszeiten der Klinikmitarbeiter angepasste Betreuungszeit ist vorgesehen.

Die Grundsätze und Ziele der Landesentwicklung bezüglich des für vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsamen Gesundheitswesens sind im LEP ST 2010 unter Punkt 2.2.3 Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport zusammengeführt. Das Ziel 44 sieht vor, dass das Sozial- und Gesundheitswesen die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern hat. In der beigefügten Begründung heißt es: "Die soziale Daseinsvorsorge muss aktiv und vorausschauend an die Folgen des Demografischen Wandels angepasst werden. Alterung der Bevölkerung und gleichzeitiger Rückgang der Bevölkerungszahl stellen für das Sozial- und Gesundheitswesen in Sachsen-Anhalt eine besondere Herausforderung dar. Insbesondere für den ländlichen Raum, der von diesen Veränderungen besonders stark betroffen sein wird, bedarf es deshalb neuer und innovativer Versorgungskonzepte."

Eine Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums wird sich positiv auf den Standort für die Gesamtstadt auswirken und soll so auch zukünftig als herausgehobener Standort für den umgebenden ländlichen Raum von Dessau fungieren (Wahrnehmung oberzentraler Versorgungsaufgaben).

Diese Haltung zeigt sich auch mit dem Grundsatz 30 des LEP ST 2010, wonach eine bedarfsrechte, flächendeckende und dauerhafte ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung gesichert werden soll, welche sich am zentralörtlichen System orientiert. Demnach sollen Kran-

kenhäuser der Schwerpunkt- und Spezialversorgung in den Oberzentren vorgehalten werden (G 31 LEP ST 2010). Die Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau zur Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums sieht sich damit in Einklang mit den v. g. Grundsätzen und Zielen, da dadurch eine Stärkung des Standortes verfolgt wird und eine einem Oberzentrum entsprechende Standortentwicklung vorbereitet werden soll.

Das Planverfahren stellt sich nach Einschätzung der Stadt Dessau-Roßlau aufgrund der Planinhalte als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend dar; die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass aufgrund des Änderungsgegenstandes sich die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar zeigt.

### 3.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014)

Für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorranggebiet für Forstwirtschaft: III - Mosigkauer Heide (REP A-B-W 5.3.6 Z) – in 2,3 km Entfernung südlicher Richtung
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems: 6. Mosigkauer Heide (REP A-B-W 5.5.3.4 Z) – in 1,3 km Entfernung südlicher Richtung
- Schienenverbindung für den Fernverkehr (abgestimmte Planung): Ausbau der Strecke (Aschersleben) – Bernburg – Köthen – Dessau (REP A-B-W 5.8.1.2 Z) – in 0,8 km Entfernung nördlicher Richtung
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung: Bundesstraße B 185 / Randstraße Alten (REP A-B-W 5.8.2.3 Z), unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzend

Hinsichtlich der regionalplanerischen Ziele der Raumordnung ist durch die Stadt Dessau-Roßlau kein Widerspruch in Bezug auf die Änderung der Darstellung in eine Sonderbaufläche sowie in eine Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, jeweils mit der Zweckbestimmung "Klinik" zu erkennen.

Die Ziele der sich in Aufstellung befindlichen Raumordnungspläne - Regionaler Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (Planstand: 1. Entwurf vom 27.05.2016) und Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016) - wurden durch die Stadt Dessau-Roßlau berücksichtigt. Konkret betreffen den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau zusätzlich Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung mit der perspektivischen Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz Elbe (G 8 – G 13 Ziff. 4.4.1.2 REP A-B-W, 1. Entwurf vom 27.05.2016).

Den Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau zwar außerhalb der nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich befindet, aber im Hochwassergefahrenbereich der Elbe und damit in einem Bereich, in dem von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist.

Zum Schutz des Siedlungsgebietes ist der Wasserlauf der Elbe durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden. Der Änderungsbereich befindet sich aufgrund seiner Höhenlage und der Nähe zur Elbe in einem deichgeschützten Gebiet. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren können, kann es beispielsweise zu Deichbrüchen oder Überströmungen in vermeintlich sicheren Gebieten kommen, sobald das Hochwasserereignis größer ausfällt als das Bemessungshochwasser, welches der entsprechenden Schutzanlage zu Grunde gelegt worden ist. Bei extremen Hochwasserlagen bzw. bei Deichbruch kann der Änderungsbereich daher von Überflutung betroffen sein. Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.<sup>1</sup>

Der Standort befindet sich dementsprechend im Hochwassergefahrenbereich der Elbe, woraus eine perspektivische Lage innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz resultiert. Gemäß Ziel 126 des LEP ST 2010 sind Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die beim Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können.

Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sind in den Bauleitplänen zu vermerken.

Entsprechend dem Grundsatz 10 (REP A-B-W, Stand: 1. Entwurf) soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen und geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

Des Weiteren soll gemäß Grundsatz 11 (REP A-B-W, Stand: 1. Entwurf) in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. Entsprechend soll in den großräumigen Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz auf Maßnahmen zur Wasserrückhaltung hingewirkt werden. Günstigen Einfluss auf das Wasserrückhaltevermögen und die Versickerungsfähigkeit haben z. B. unter anderem

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Reduzierung oder Vermeidung der Bodenversiegelung sowie Unterbodenlockerung. Im Falle der unvermeidlichen Umsetzung von Maßnahmen ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Eine Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen wird damit nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können beispielsweise hochwasserangepasste Bauausführungen von Gebäuden sein. Zudem sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung im Rahmen des Vollzuges des Vorhabens des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum", geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass sämtliche möblierte Einbauten aus den Erdgeschossräumen auszulagern sind, um im Überschwemmungsfall Schäden zu verhindern. Die Stadt Dessau-Roßlau setzt vorliegend auf die v. g. betrieblichen, respektive nutzungsbezogenen, angemessenen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Darüber hinaus sollen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 5 Abs. 3 BauGB Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In diesem Zusammenhang erfolgt ein Vermerk zum Sachverhalt des überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB. Dieser Vermerk wird als Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht. Der Hinweis soll dazu beitragen, dass sowohl Behörden und andere öffentliche Stellen im Genehmigungsverfahren, als auch die Bauherren vor den Gefahren im Falle eines Bruches der Hochwasserschutzanlage zu warnen und auf eine hochwasservorsorgende sowie schadensvermeidende Bauweise und Nutzung von baulichen Anlagen zu drängen.

Widersprüche resultieren aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau weder aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Planstand: 1. Entwurf vom 27.05.2016) noch aus dem Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016) für den Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau.

Für den Änderungsbereich sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie (Achtungsabstände) der Stadt Dessau-Roßlau bekannt.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte haben sich in Sachsen-Anhalt als informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung. Das INSEK fungiert für die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dessen Ziele, Strategien und Maßnahmen sind Grundlage für die Steuerung integrierter Stadtentwicklungsprozesse und für die Gewährung und den effektiven Einsatz von Fördermitteln.

Im INSEK Dessau-Roßlau 2025 werden als zentrales Element Strategien formuliert, welche nach Handlungsfeldern kategorisiert sind. Das INSEK beschreibt Ziele und Strategien zur integrierten Steuerung raumfunktioneller wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Stadtentwicklungsprozesse. Dabei werden die dargestellten Rahmenbedingungen und analysierten Erfolgspositionen, Herausforderungen und Konsequenzen für die Stadtentwicklung aufgegriffen und auch Ziele aktueller Fachplanungen wiedergegeben.

### Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau

Das INSEK orientiert sich mit seinen Handlungsfeldern und hinsichtlich der strategischen Zielsetzung am Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, das im Jahr 2011 als selbstbindendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die Ziele und Strategien enthalten vorrangig raumfunktionelle Aussagen und definieren entsprechende Aufgaben bzw. Maßnahmen und strategische Leitprojekte.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich in ihrem Leitbild dafür ausgesprochen, den Standort des Klinikums in Dessau-Roßlau zu fördern und zu optimieren; zumal die Entwicklung des Gesundheitswesens eine essentielle Aufgabe der Daseinsvorsorge darstellt.

Die Planziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau orientieren im Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau auf das Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft". Insbesondere nachfolgend aufgeführte Ziele des Leitbildes sind relevant für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau.

- W01: Dessau-Roßlau profiliert sich als zukunfts- und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Mitteldeutschland. Dazu soll auf die Branchenkompetenzen aus unternehmensnahen Dienstleistungen, Biopharmaindustrie, öffentlichen Unternehmen, kreativen Tätigkeiten und dem Gesundheitswesen gesetzt werden.
- W02: Die Stadt will sich als Standort für biopharmazeutische sowie klinische Forschung etablieren. Vorhandene stadregionale Kompetenzen, beispielsweise im BioPharmaPark und im Städtischen Klinikum Dessau, sollen genutzt werden.
- W06: Der Abwanderung insbesondere junger Menschen und damit dem Verlust von Fachkräften und Wissenspotenzial wird entgegengewirkt. Entsprechende Maßnahmen und neue Wege sind von Wirtschaft, Wissenschaft und Bildungseinrichtungen zu entwickeln.
- W09: Ein Schwerpunkt der Aus- und Weiterbildung ist die Gesundheitswirtschaft. Diese Branche sucht dazu Kooperationspartner, auch um jungen Menschen günstige Bildungsbedingungen anzubieten.

Diese im Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau verankerten Ziele sind verpflichtend für die Bauleitplanung und damit auch für die Planung des Erweiterungsstandortes des Klinik- und Gesundheitszentrums. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau, bezogen auf das o. g. Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft". Danach sollen u. a. dem Städtischen Klinikum als wichtigem Standort der klinischen Forschung und der Gesundheitsversorgung für die Stadt und die Region, optimale Bedingungen geboten werden. In diesem Zusammenhang trägt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau zur Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung bei. Im Ergebnis der Prüfung auf Vereinbarkeit kann die Stadt Dessau-Roßlau daher keine Widersprüche der Planziele zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau - insbesondere zu weiteren Zielen - erkennen.

### INSEK Dessau-Roßlau 2025

Die Ziele des Leitbildes fanden, wie vorstehend benannt, Eingang in das INSEK Dessau-Roßlau 2025. Gemäß dem INSEK wird das Städtische Klinikum als Innovationsstandort eingeordnet. Das INSEK würdigt dabei explizit, dass die Stadt Dessau-Roßlau mit dem Städtischen Klinikum über einen wichtigen Partner für die Ausbildung von Fachkräften mit regionaler Ausstrahlung verfügt. Im Kapitel 5 des INSEK wird das programmatische Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau durch Überlagerung von Zielen und Strategien der Handlungsfelder untersetzt, woraus ein räumliches Zielsystem der Entwicklung von Dessau-Roßlau entsteht. Dieses Räumliche Leitbild des INSEK stellt für den Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau im Übergangsbereich zur Wohnsiedlung "Zoberberg" eine "vorgelagerte Siedlung/Ortslage als Wohnstandort" dar. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches, zum bestehenden Klinikum orientiert, wird der die Stadtstruktur prägende Landschaftszug als Leitziel bestimmt, welcher einen räumlichen Bezug zwischen der Innenstadt und der Mosigkauer Heide schaffen soll (Abb. 3 Ausschnitt des Räumlichen Leitbildes des INSEK Dessau-Roßlau 2025). Dieser Landschaftszug ist eingebettet in die weitreichende Kulturlandschaft hin zur Elbe und Mulde mit ihren Flussauen. Diese vielgestaltige Landschaft übernimmt je nach Bedarf die Aufgaben eines Puffers, Kondensators oder Katalysators für eine nachhaltige Stadtentwicklung und ist in Verbindung mit den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen auch wichtig für die Erzeugung erneuerbarer Energien. (Räumliches Leitbild des INSEK Dessau-Roßlau 2025, S. 129)

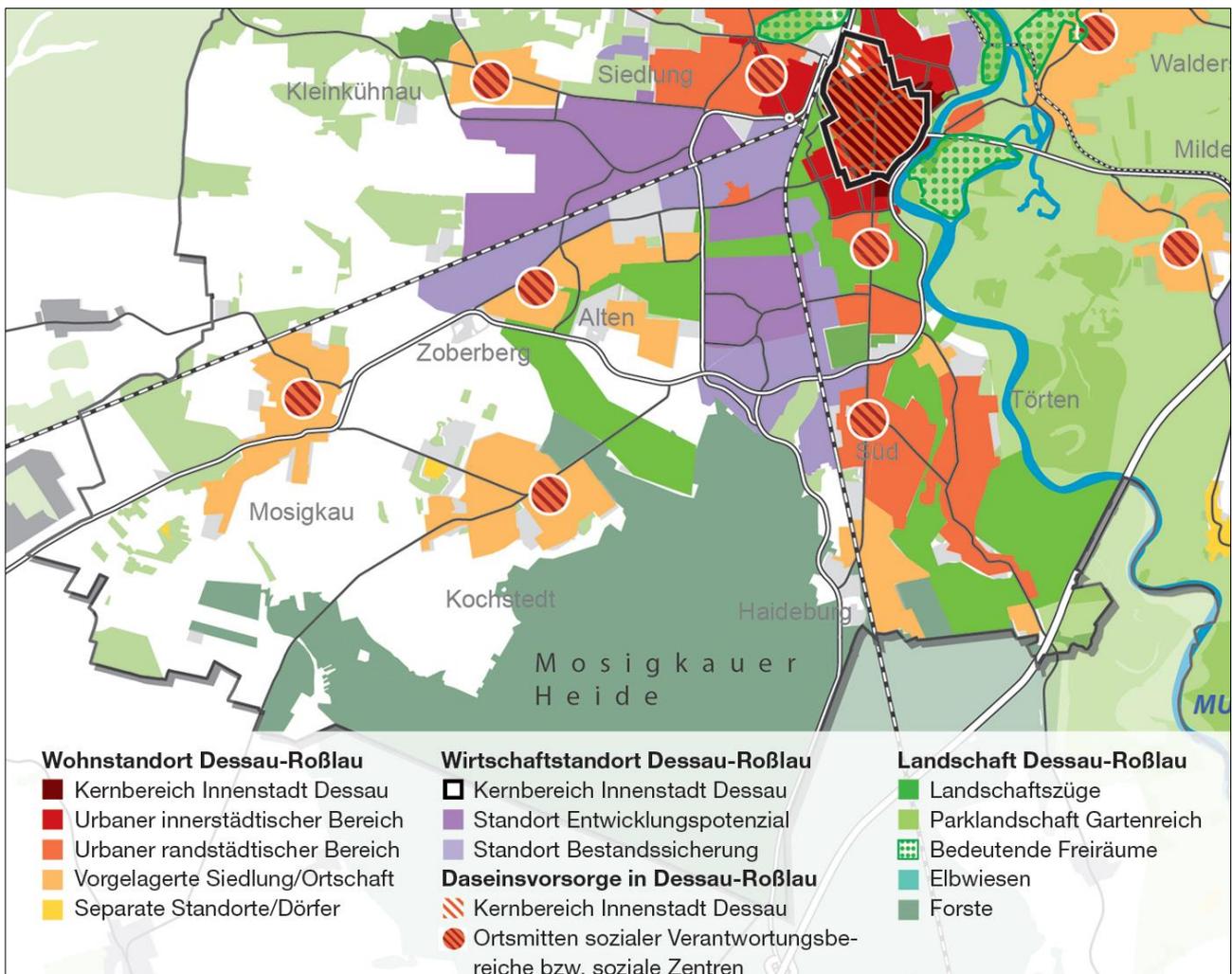


Abbildung 3 Räumliches Leitbild, INSEK Dessau-Roßlau 2025 (Kapitel 5, Seite 129, Ausschnitt)

Das INSEK beschreibt Ziele und Strategien zur integrierten Steuerung raumfunktioneller wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Stadtentwicklungsprozesse. Im Kapitel 6 des INSEK werden die dargestellten Rahmenbedingungen und analysierten Erfolgspositionen, Herausforderungen und Konsequenzen für die Stadtentwicklung aufgegriffen und – orientiert am Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau – Handlungsfeldern zugeordnet, Ziele und Strategien formuliert. Diese enthalten vorrangig raumfunktionelle Aussagen und definieren entsprechende Aufgaben bzw. Maßnahmen und strategische Leitprojekte. (INSEK Dessau-Roßlau, S. 131)

Im Handlungsfeld Wirtschaft, Tourismus und Innovation des INSEK Dessau-Roßlau 2025 wird das Klinik- und Gesundheitszentrum als Innovationstandort dargestellt. Innovations- und Forschungseinrichtungen sollen gezielt mit Wirtschaftsunternehmen zusammenarbeiten. Dies beinhaltet vor allem tragfähige Kooperationsprozesse zu etablieren. Ergänzend ist die Ansiedlung weiterer forschungs- und entwicklungsintensiver Unternehmen bzw. Einrichtungen zu fördern, prioritär u. a. zur klinischen Forschung in Nähe des städtischen Klinikums. Die Angebote der weiterbildenden und akademischen Bildung vor Ort – u. a. des Klinikums – sind weiter zu verbessern. Dazu sollen deren Profile auf die Wachstumsbranchen und Innovationskompetenzen des Wirtschaftsstandortes Dessau-Roßlau ausgerichtet werden.

Unter der Kategorie Führungs- und Fachkräfte des o. g. Handlungsfeldes wird der Bedarf an gut ausgebildeten Fach- und Führungskräften in Dessau-Roßlau benannt. U. a. ist die Aus- und Weiterbildung, insbesondere im Hinblick auf die Wachstumsbranchen, die Gesundheitswirtschaft und auf die Innovationsthemen in Dessau-Roßlau, zu forcieren. Dazu wird eine Strategie Fachkräftesicherung der Stadt Dessau-Roßlau und der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg erstellt. Angesichts der demographischen Entwicklung muss die Stadt Dessau-Roßlau Wege finden, um für junge, (hoch-)qualifizierte Arbeitnehmer als Arbeitsort attraktiver zu werden und die lokale Wirtschaftsstruktur für mehr Arbeitsplätze zu stärken. Insbesondere soll das Beschäftigungsvolumen von Frauen und älteren Menschen (50+) erhöht werden.

Eine Steigerung der Lebensqualität in der Stadt ist ebenso wichtig. Darunter versteht sich, neben Bildungsangeboten auch attraktive Wohn- und Freizeitangebote vorzuhalten. Gezielte soziale Angebote, wie bei der Kinderbetreuung, können dazu beitragen, dass Fachkräfte und ihre Familien zuziehen und Pendler, deren Arbeitsort sich in Dessau-Roßlau befindet, ihren Wohnsitz hier her verlegen. (INSEK Dessau-Roßlau, S. 140)

Die Ziele des Handlungsfeldes Wirtschaft, Tourismus und Innovation orientieren damit bezüglich des Gesundheitsstandortes Dessau auf eine Stärkung der vorhandenen Strukturen, die bereits ein Potenzial und eine Gewichtung haben. Die Planziele vorliegender Flächennutzungsplanänderung werden auch Wirkungen auf den Ausbildungs- und Arbeitsmarkt entfalten und beispielsweise durch den vorgesehenen Neubau der Betriebskindertagesstätte oder des Instituts und Laborgebäudes die Attraktivität des Klinikums und des Arbeitsortes Dessau-Roßlau steigern können.

Das Handlungsfeld Städtebau und Wohnen charakterisiert die Stadtbezirke und Ortschaften in Interventionstypen und greift die Entwicklungspotenziale hinsichtlich des Wohnens auf. Die Zuordnung zu den definierten Strukturtypen, Stadträumen und örtlichen Potenzialen ist für eine nachhaltige Flächennutzung und -entwicklung beachtlich. Der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist der Kategorie "Umstrukturierung mit Priorität (Rückzug aus der Fläche)" zugeordnet.

Umstrukturierungsgebiete (allgemein, ohne Priorität) sind Standorte, die meist nur teilträumlich strukturell und funktionell bedeutend sind. Vielfach erfolgten bereits Entwicklungs-, Sanierungs- oder Stadtumbaumaßnahmen. Trotzdem weisen die Gebiete noch immer strukturelle bzw. städtebauliche Defizite auf und sind von Funktionsverlusten betroffen. Weitere Interventionen sind daher notwendig, um "urbane" Wohnquartiere zu sichern. Umstrukturierung bedeutet, Fördermittel für Bestandssicherung und Gebäuderückbau einzusetzen. Umstrukturierung wird in "kleinen Schritten" und für ausgewählte Standorte realisiert. Mit Einzelmaßnahmen werden Wohnungen und Wohnumfeld gemäß den künftigen Bedarfen und im Konsens mit Mieterschaft und Eigentümern angepasst. Eine Umstrukturierung kann einerseits Aufwertungs- bzw. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umfassen, andererseits durch Rückbau von Bebauungsstrukturen erfolgen. Entstehende Rückbauflächen können zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes gestaltet, zwischengenutzt oder für Freiraumnutzungen verfügbar gemacht werden.

Umstrukturierungsgebiete mit Priorität – wie der vorliegende Änderungsbereich - sind dabei erheblich von städtebaulichen Missständen betroffen und haben absehbar geringe Entwicklungschancen am Wohnungsmarkt u. a. wegen fehlender Wohnraumnachfragen. Für die Reduzierung des strukturellen Wohnungsüberhangs sind sie besonders wichtig. Diese Gebiete sind bei Priorisierung von Umstrukturierungsmaßnahmen zu bevorzugen. Es sind zusammenhängende Wohnbereiche nach städtebaulichen Kriterien rückzubauen und dementsprechend Stadtbaumittel einzusetzen. Diese Prozesse sollen mit sozialen Maßnahmen begleitet werden, um nach der Umstrukturierung eine tragfähige Wohnquartierssituation zu sichern. Rückbauflächen sollen dabei der Freiraumgestaltung und der Vernetzung von Grünräumen dienen, etwa im Sinne der Strategie "Landschaftszüge". (INSEK Dessau-Roßlau, S. 143)

Die Ziele des Handlungsfeldes Städtebau und Wohnen orientieren damit auf eine Neugestaltung von Wohngebieten, die wenig Potenzial als zukünftiger Wohnstandort haben. Stattdessen sind Umstrukturierungen vorzunehmen, die eine qualitative Wirkung auf das angrenzende Umfeld entfalten können und auch teilweise der Durchgrünung dieser Umstrukturierungsgebiete dienlich sind. Die Planziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau orientieren auf eine Umstrukturierung und nutzungsseitige Aufwertung einer brachliegenden Fläche. Zudem soll eine städtebaulich geordnete Struktur zwischen dem bestehenden Klinikum und der Wohnsiedlung Zoberberg vorbereitet werden, auch im Hinblick auf die Nutzung der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen. Dabei spielt auch die Strategie der Vernetzung von Grünräumen ("Landschaftszüge") zur Freiraumgestaltung eine Rolle und findet durch eine entsprechende Darstellung Ausdruck im Flächennutzungsplan Dessau im Ergebnis der 11. Änderung. Regelungen erfolgen daraus entwickelt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Handlungsfeld Landschaft, Umwelt und Klimaanpassung werden die Erfordernisse des den Änderungsbereich betreffenden "Landschaftszuges plus" dargestellt.

Der Landschaftszug ist als erfolgreiche Strategie zur Gestaltung einer Stadtfolgelandschaft unter landschaftlichen und ökologischen Aspekten weiter umzusetzen (Vgl. Abb. 4, Strategie Landschaft, Umwelt und Klimaanpassung des INSEK, Ausschnitt). Diese Freiraumstrategie braucht mit voranschreitender Umsetzung einen weiteren Rückbau von Gebäuden und Infrastrukturen sowie die Nachnutzung der "grünen Flächen" durch geeignete Bewirtschaftungsmodelle. Ziel muss sein, den Mehrwert für die angrenzenden Quartiere herauszustellen, die Qualität (im Sinne eines naturnahen jedoch innerstädtischen Freiraumelements und als Verbindung zwischen der Landschaft im Osten und Westen der Stadt) zu erhöhen. Zu den Quartieren sollen die Landschaftszüge klare und gestaltete Ränder entwickeln.

Unter "Landschaftszug plus" wird die "informelle" Fortführung des Landschaftszuges in westlicher Richtung bis hin zum Zoberberg verstanden. Dem liegt der Gedanke zu Grunde, dass neben Parkanlagen auch Kleingärten, Sportanlagen, brach gefallene und sukzessive begrünte Freiflächen einen erlebbaren Grün- und Freiraumgürtel schaffen können. Nach Rückbau unwirtschaftlicher Wohnungsbestände oder ehemals gewerblich genutzter Altstandorte können auch renaturierte Freiflächen dazu beitragen, bestehende Lücken in diesem "grünen Gürtel" zu füllen. Entsprechende Projekte zur Weiterentwicklung der Landschaftszüge sind zu bestimmen. (INSEK Dessau-Roßlau, S. 148)

Der "Landschaftszug plus" stellt einen grünen Korridor zur Verbindung von Stadt und Landschaft (hier: die Mosigkauer Heide) dar.

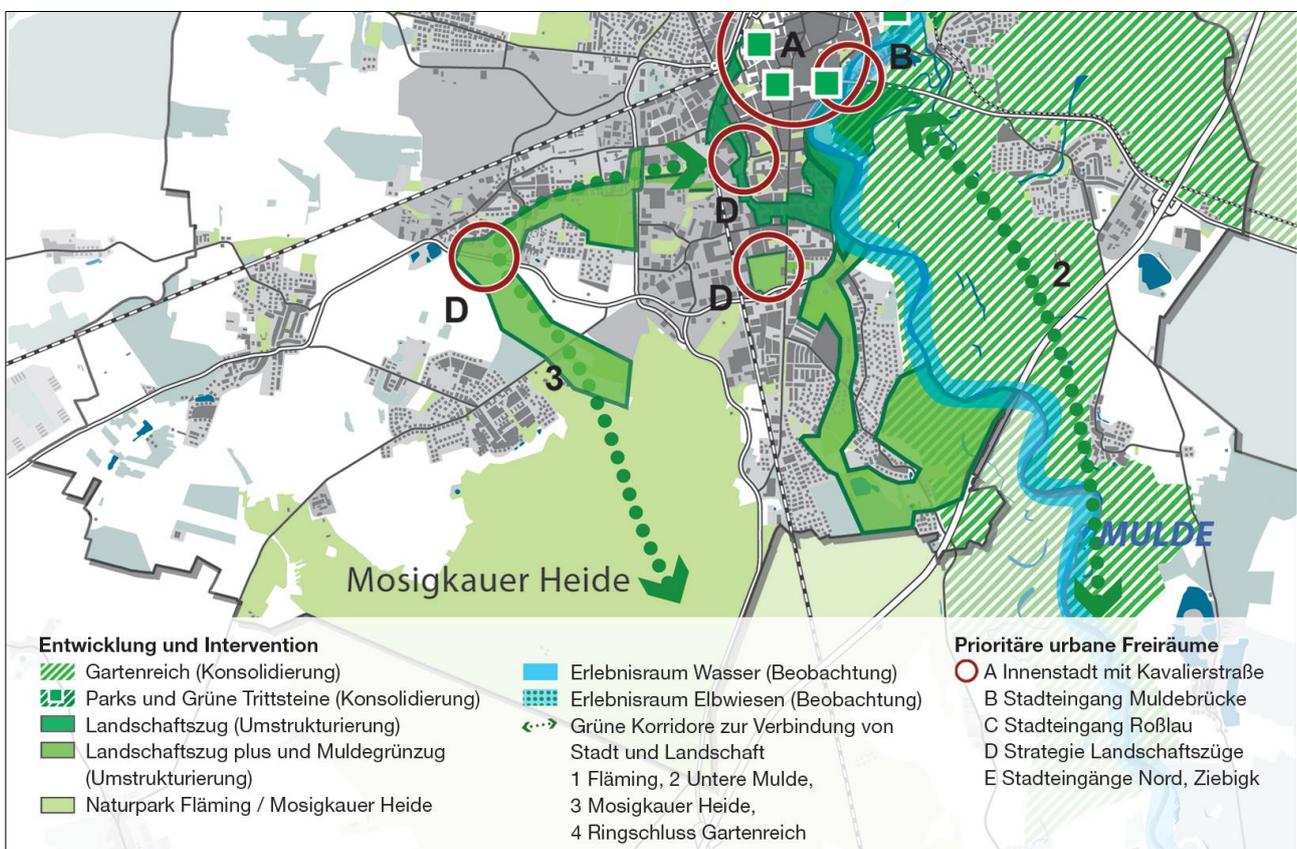


Abbildung 4 Strategie Landschaft, Umwelt und Klimaanpassung, INSEK (Kapitel 6, Seite 151, Ausschnitt)

Die Ziele des Handlungsfeldes Landschaft, Umwelt und Klimaanpassung orientieren auf eine Freiraumstrategie, welche einerseits die Nachnutzung fokussiert und die Stadtfolgelandschaft unter landschaftlichen und ökologischen Aspekten neu bewertet und andererseits bestehende Freiräume auf diese Weise verbindet. Dabei spielt aber auch der Mehrwert dieser Landschaftsräume hinsichtlich geeigneter Nutzungen für angrenzende Quartiere eine wichtige Rolle. In diesem landschaftsräumlichen Kontext des im vorliegenden Änderungsbereich in Entstehung befindlichen Grün- und Freiraumgürtels soll es letztendlich auf Ebene des Bebauungsplanes gelingen, die solitären Baukörper von Kindertagesstätte, Parkdeck und Instituts- und Laborgebäude und weitere (bauliche) Nutzungen in den neu entstehenden Landschaftszug zu integrieren. Damit soll der im INSEK benannten strategischen Weiterentwicklung des "Landschaftszuges plus" in diesem Bereich entsprochen werden. Somit geht es letzten Endes darum, in zeitgemäßer Architektur eine städtebauliche

Neukomposition des Raumes westlich des Auenweges einprägsam zu definieren. Dies wird durch die Planziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau vorbereitet.

Das Handlungsfeld Soziales Miteinander und Lernen zeigt die Bedeutung der Gesundheit und Pflege auf.

Um den Schutz der Bürgerinnen und Bürger vor Gesundheitsgefahren sicherzustellen, sind stadt-regional bedeutsame Standorte der Gesundheit zu stärken. Das Städtische Klinikum Dessau weist sich in dem Zusammenhang durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr aus. Maßnahmen zur Angebotserweiterung sind schwerpunktmäßig in diese Bereiche zu lenken. (INSEK Dessau-Roßlau, S. 154)

Auch diesem Handlungsfeld kann mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau entsprochen werden, da durch die Erweiterungsflächen eine weitere Entwicklung des Klinik- und Gesundheitszentrums vorbereitet wird und somit der Standort gestärkt werden kann.

### Teilkonzept Wohnen und Stadtumbau

Das Teilkonzept Wohnen und Stadtumbau ist ein untersetzender Fachplan zum Handlungsfeld Wohnen und Stadtumbau im INSEK Dessau-Roßlau 2025. Im Sinne des § 171b BauGB (Stadtumbauegebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept) werden kleinräumig Rahmenbedingungen, räumliche Herausforderungen von Schwerpunktgebieten und dazu Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus beschrieben, als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln. Dargestellt wird, wo investive Maßnahmen der Aufwertung, der Stabilisierung, des Rückbaus von Wohnungsbeständen sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgen. Ergänzende nichtinvestive Maßnahmen sind Gegenstand weiterer Teilkonzepte. Das Teilkonzept Wohnen und Stadtumbau ist ein informelles, mit der Wohnungswirtschaft abgestimmtes Planungsinstrument. Dessen Strategien schränken Akteure des Wohnungsmarktes in ihrer Handlungsfähigkeit nicht unmittelbar ein.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau befindet sich demnach im Quartier Zoberberg des Teilkonzeptes Wohnen und Stadtumbau. Beim Quartier Zoberberg handelt es sich um eine westlich der Innenstadt Dessau an B 185 gelegene Wohnsiedlung in Plattenbauweise der 1980er Jahre. Der Zoberberg ist erst in den 1990er Jahren im Zuge des sozialen Wohnungsbaus fertig gestellt worden. Der Zoberberg weist eine gute Versorgung und die Nähe zu vielfältigen sozialen Angeboten wie Pflegeheim, Krankenhaus, Kinderbetreuung und Jugendclub auf und ist durch eine Straßenbahnverbindung erschlossen.

Die un- bzw. teilsanierten Bestände sind erheblich. Im Zoberberg sind teilträumig hohe bis sehr hohe Leerstände vorhanden. Die ansässigen Wohnungsunternehmen haben bereits durch Stilllegung von Obergeschossen reagiert und zahlreiche Wohnungen vom Markt genommen.

Die Strategien des Teilkonzeptes Wohnen und Stadtumbau sieht Anpassungen der Siedlungs- und Infrastrukturen an die Erfordernisse der Bevölkerungsentwicklung vor. So sind Rückbaumaßnahmen mit Erhalt zusammenhängender Wohnhöfe und anschließender Aufwertung der entstehenden Freiflächen vorgesehen, zudem die Bewahrung der Freiraumqualität der Innenhöfe zur Stabilisierung der Karrees. (INSEK Dessau-Roßlau, S. 179 ff)

Als Maßnahme wird die Aufnahme als Fördergebiet Stadtumbau Ost aufgrund Einwohnerrückgang und Leerstand benannt. Der Stadtrat hat am 10. Juli 2013 die Aufnahme des Stadtumbauegebietes

"Zoberberg" beschlossen (Beschlussvorlage BV/083/2013/VI-61). Als weitere Maßnahme wird im Teilkonzept Wohnen und Stadtraum der Rückbau von Gebäuden im Bereich Schochplan mit anschließender Freiflächengestaltung sowie Einbindung in den Landschaftszug plus bestimmt. Dies betrifft den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau.

Die angestrebte 11. Änderung des Flächennutzungsplans verhält sich insbesondere durch die geänderte Darstellung einer Teilfläche als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil dazu konzeptkonform. Der Landschaftszug plus soll auf diese Weise im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne des Zieles des INSEK Dessau-Roßlau 2025 weiterführend ausgestaltet werden. Dies erfolgt mit textlichen Festsetzungen und einer Auseinandersetzung zu den Zielen des Landschaftszuges plus in der dazugehörigen Begründung

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahr 2004 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als (Teil-) Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau fort.

Die beabsichtigten Inhalte des für die Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums erforderlichen Bebauungsplanes (Nr. 115 A) stellen sich abweichend vom Flächennutzungsplan Dessau aus dem Jahr 2004 dar, in welchem für den betreffenden Bereich anteilig eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dargestellt ist. Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft zudem eine Liniensignatur für die Straßenbahntrasse und für eine bestehende Hochspannungsfreileitung.

Angrenzend an den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau sind nördlich Grünflächen sowie im weiteren Verlauf gemischte Bauflächen (im Bereich des Auenweges und der Alten Straße) dargestellt. In westlicher Richtung grenzen Wohnbauflächen des Wohngebietes "Zoberberg" und in südlicher Richtung die Bundesstraße B 185 (Randstraße Alten) als überörtliche Hauptnetzstraße an und daran Flächen für die Landwirtschaft.

Östlich des Geltungsbereiches der 11. Änderung sind der Straßenzug Auenweg als örtliche Hauptnetzstraße sowie anschließend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung KK ("Klinik") Darstellungsgegenstand.

### **3.5 Landschaftsplan**

Der zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans Dessau im Kontext zu betrachtende Landschaftsplan mit Bearbeitungsstand August 2014 nimmt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung für den Erweiterungsstandort des Klinik- und Gesundheitszentrums keine Bewertung vor.

Bezüglich erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB und deren Ableitung aus dem Landschaftsplan wird auf das Kapitel zur Eingriffsregelung im Umweltbericht verwiesen.

### **3.6 Zentrenkonzept**

Das Zentrenkonzept befasst sich in seinem Schwerpunkt zwar im Wesentlichen mit der Entwicklung des verbrauchernahen Einzelhandels durch Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, dennoch gibt es bereits 2009 wichtige Rahmenbedingungen für die künftige Ansiedlungspolitik der Stadt Dessau-Roßlau vor. So wird im Kapitel 3 "Leitbild der Zentrenentwicklung" zusammenfassend festgestellt, dass "bei künftigen Standortentscheidungen für gesamtstädtische oder oberzentrale Funktionen ... konsequent auf das Stadtzentrum orientiert werden [sollte]."

Dies ist jedoch für das städtebauliche Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau, die Erweiterung eines bestehenden Gesundheitsstandortes, nicht relevant, da es sich durch den starken funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Klinikstandort nicht mit einer Neuansiedlung einer eigenständig funktionierenden Einheit gleichsetzen lässt.

In der SWOT-Analyse für das Stadtzentrum wird ausgeführt, dass es "der Innenstadt an starken nichtkommerziellen Nutzungen [mangelt], die potenzielle Konsumenten in Größenordnungen in die Innenstadt ziehen." Allerdings wird in den folgend beschriebenen Handlungsschwerpunkten nicht explizit auf die Ansiedlung von Gesundheitseinrichtungen eingegangen, so dass hier ein Änderungsbedarf nicht festzustellen ist. Insbesondere ist zu betonen, dass hierbei ein bestehender Standort ("Klinik- und Gesundheitszentrum") um weitere Flächen nutzungsbezogen erweitert wird.

## **4. VERFAHREN**

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wird das Bauleitplanverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wird mittels des Vorentwurfes über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau unterrichtet. Anhand der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sollen die Grundlagen für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau entstehen. Die maßgebliche Schaffung verbindlichen öffentlichen Baurechts erfolgt parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung mit dem Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum", welcher im Ergebnis beider Planverfahren aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entwickelt sein wird. Auf Basis des Entwurfes der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau wird eine förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgen. Es besteht dann wiederum die Möglichkeit der öffentlichen Meinungsäußerung zur Entwicklung des Änderungsbereiches der vorliegenden 11. Änderung.

## **5. BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN DARSTELLUNG**

### **5.1 Sonderbauflächen**

#### **5.1.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung**

Für die Bereitstellung von Flächen zur Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums erforderlichen Planungs- und Baurechts ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans zwingend notwendig. Dieser wiederum ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aus der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche und anteiliger Grünflächendarstellung im 2004 genehmigten Flächennutzungsplan des heutigen Stadtteils Dessau kann der Bebauungsplan nicht entwickelt werden. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums insoweit zu ändern, als die Wohnbaufläche an diesem Standort künftig für einen Teilbereich des Geltungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" dargestellt wird.

Mit der Darstellung als Sonderbaufläche wird auf die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche gleicher Zweckbestimmung östlich angrenzend Bezug genommen, auf welcher sich das Städtische Klinikum Dessau als "Klinik- und Gesundheitszentrum" befindet.

Im Ergebnis des durch das Städtische Klinikum Dessau gestellten Antrages auf Einleitung eines Planänderungsverfahrens, mit Bezugnahme auf die beabsichtigten Nutzungen auf Flächen westlich des Auenweges, geht es darum, mit vorliegender 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau die stadtentwicklungspolitischen Ziele, welche auf dem Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau, hier den Handlungsfeldern Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft fußen, umzusetzen. Danach sollen u. a. dem Städtischen Klinikum, als wichtiger Standort der klinischen Forschung und der Gesundheitsversorgung für die Stadt und die Region, optimale Standortbedingungen geboten werden. Hierin eingeschlossen versteht sich die beabsichtigte Errichtung einer neuen Betriebskindertagesstätte sowie eines Parkdecks in unmittelbarer Nachbarschaft zum Klinikum. Hinzutreten sollen ein Instituts- und Laborgebäude mit dem eingangs beschriebenen Nutzungsspektrum sowie ein nutzungsbestimmt noch nicht näher ausdefinierter Bereich für weitere/ zusätzliche bauliche Entwicklungen zu medizinischen Zwecken, im Zusammenhang mit dem Klinikstandort.

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erfolgen textliche Festsetzung sowohl zu den Baukörperstrukturen und Erschließungsrahmenbedingungen, genauso wie zur landschaftlichen Integration der beabsichtigten baulichen Nutzungen. In diesem Rahmen soll die Vervollständigung der städtebaulichen Ordnung in maßvoller Ergänzung und Arrondierung des Klinikumstandortes, unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsstrukturen und anteiligem Erhalt sowie einer angemessenen Weiterentwicklung der grünräumlichen Situation erfolgen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung steht im Einklang mit dem Kapitel 6.7 des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Dessau-Roßlau 2025 (INSEK), welches den Klinikumstandort als wichtige öffentliche Einrichtung im Bereich der Gesundheitsversorgung definiert. Dabei muss nicht als Widerspruch gelten, dass unter Kapitel 6.4 des INSEK im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau in Teilbereichen der sog. "Landschaftszug plus" als "Interventions- bzw. Entwicklungsbereich" ausgewiesen wurde (Vgl. Kapitel 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept).

Für den "Landschaftszug plus", als informelle Fortführung des Landschaftszuges in westlicher Richtung bis hin zum Zoberberg, liegt der Gedanke zu Grunde, dass neben Parkanlagen auch Kleingärten, Sportanlagen, brach gefallene und sukzessive begrünte Freiflächen einen erlebbaren Grün- und Freiraumgürtel schaffen können. In diesem landschaftsräumlichen Kontext des hier in Entstehung befindlichen Grün- und Freiraumgürtels soll es über die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gelingen, die solitären Baukörper von Kindertagesstätte, Parkdeck und Instituts- und Laborgebäude und weitere (bauliche) Nutzungen in den neu entstehenden Landschaftszug zu integrieren. Zitat: "Entsprechende Projekte zur Weiterentwicklung der Landschaftszüge sind zu bestimmen." Somit geht es

letzten Endes darum, in zeitgemäßer Architektur eine städtebauliche Neukomposition des Raumes westlich des Auenweges einprägsam zu definieren.

Die zum gegenwärtigen Stand der Diskussion bestehende Vorstellung zur städtebaulich-landschaftsräumlichen Neuordnung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt worden und mittels der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Form eines Informationsblattes wiedergegeben.

Hierbei ist zu ersehen, dass das Parkdeck gegenüber dem Haupteingang des Klinikums angeordnet werden soll. Damit können Klinikmitarbeitern, Patienten, aber auch Besuchern möglichst kurze Wege angeboten werden. Die Betriebskindertagesstätte befindet sich ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Klinikum mit optimaler Anbindung an die Straßenbahn sowie die Fuß- und Radwegeverläufe der angrenzenden Straßen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die im Bereich des Parkdecks entstehenden PKW-Stellplätze für die Abholung und das Bringen der Kinder nutzen zu können. Damit erhalten die Eltern und Großeltern, welche ihre Kinder bzw. Enkelkinder dort hinführen und wieder abholen, unabhängig von der Verkehrsmittelwahl, kurze Wege. Auch der Standort des Instituts- und Laborgebäudes ermöglicht den Angestellten kurze Wege zu den weiteren Einrichtungen des Städtischen Klinikums auf der Westseite des Auenweges sowie ein zusätzliches Stellplatzangebot in unmittelbarer Gebäudenähe. Mit der Konzentration der v. g. und weiterer Einrichtungen im Zusammenhang mit der klinischen Forschung und Gesundheitsversorgung wird somit die Attraktivität des städtischen Klinikstandortes weiter erhöht und ein Beitrag zur Diversifizierung der Arbeitsplatzangebote geleistet.

### 5.1.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit

Der § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ermöglicht die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung. Diese Aufzählung der Darstellungsmöglichkeiten lässt offen, ob und inwieweit die Darstellung der Art der baulichen Nutzung jeweils mit oder ohne Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verbunden wird. Diese Frage beurteilt sich nach dem planerischen Konzept der Gemeinde und den sonstigen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1, 6 und 7 BauGB).

### 5.1.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" können die Ziele und Zwecke der 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau erreicht werden. Ziel ist die Entwicklung eines Erweiterungsstandortes zu Klinik- und Gesundheitszentrum des Städtischen Klinikums durch Bereitstellung von Flächen. Auf diesen Flächen sind Nutzungen vorgesehen, die im direkten Zusammenhang mit dem bestehenden Klinikstandort stehen werden. Das Städtische Klinikum Dessau beabsichtigt als Unternehmensziel überwiegend am bisherigen Standort Leistungen der stationären und ambulanten Betreuung zu erbringen und Tätigkeitsfelder des sekundären medizinischen Bereiches auf Flächen westlich des Auenweges zu verlagern. Hierzu zählen die Errichtung eines Parkhauses (Parkdeck) sowie der Neubau einer betriebseigenen Kindertagesstätte und eines Instituts- und Laborgebäudes (u. a. Verlagerung Pathologie, Akademie für Bildung und Information (Krankenpflegeschule), Einrichtung einer medizinischen Fachbibliothek und die Einrichtung eines Zentrallabors). Dem Ziel entsprechend wird für die

Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" dargestellt.

### 5.1.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die vorgenannte Darstellungsänderung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich. Anlass für die Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erforderlichkeit der Bereitstellung von Erweiterungsflächen, um Raum für die o. g. Nutzungen zu schaffen und das Klinik- und Gesundheitszentrum auf diese Weise zu stärken. Diese Entwicklungsvorstellungen lassen sich jedoch nicht mehr am etablierten Standort östlich des Auenweges umsetzen, sondern erfordern die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des gegenwärtigen Betriebsstandortes.

Die damit zu ermöglichende Stabilisierung, Stärkung und Optimierung des Gesundheitsstandortes mit oberzentraler Funktion für den ländlichen Raum entspricht den im Leitbild Dessau-Roßlau formulierten Grundsätzen sowie den damit in Verbindung stehenden Zielen und Strategien des INSEK Dessau-Roßlau 2025.

Die beabsichtigte Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" ist ein angemessenes Mittel, mit Hilfe des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplans Planungs- und nachfolgendes Baurecht für die Erweiterungsflächen für das Klinik- und Gesundheitszentrum zu schaffen.

## 5.2 Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil

### 5.2.1 Ziel und Zweck der beabsichtigten Darstellung

Für die Bereitstellung des erforderlichen Planungs- und Baurechts zur Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans zwingend notwendig. Dieser wiederum ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aus der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche und anteiliger Grünflächendarstellung im wirklichen Flächennutzungsplan des heutigen Stadtteils Dessau kann der Bebauungsplan nicht entwickelt werden. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums insoweit zu ändern, dass zur in Kapitel 5.1 beschriebenen Darstellungsänderung hin zu einer Sonderbaufläche eine Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil tritt, welche im östlichen Teil des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau Darstellungsgegenstand wird und ebenfalls die Zweckbestimmung "Klinik" erhält.

Die Ziele und Zwecke dieser Darstellung als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil unterscheiden sich generell wenig von der westlich angrenzenden Sonderbaufläche. Dies kommt insbesondere durch dieselbe Zweckbestimmung "Klinik" zum Ausdruck. Jedoch wird hierzu auf die Ausführungen unter Kapitel 5.1 verwiesen. Hier erfolgen ergänzende Beschreibungen hinsichtlich der Sonderbaufläche charakterisierenden hohen Grünanteils. Dieser orientiert insbesondere auf den unter Kapitel 6.4 des INSEK im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau in Teilbereichen ausgewiesenen "Landschaftszug plus" als "Interventions- bzw. Entwicklungsbereich" (Vgl. Kapitel 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept).

Für den "Landschaftszug plus" als informelle Fortführung des Landschaftszuges in westlicher Richtung bis hin zum Zoberberg liegt der Gedanke zu Grunde, dass neben Parkanlagen auch Kleingärten, Sportanlagen, brach gefallene und sukzessive begrünte Freiflächen einen erlebbaren Grün- und Freiraumgürtel schaffen werden. In diesem landschaftsräumlichen Kontext des hier in Entstehung befindlichen Grün- und Freiraumgürtels soll es über die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gelingen, die solitären Baukörper von Kindertagesstätte, Parkdeck und Instituts- und Laborgebäude und weitere (bauliche) Nutzungen in den neu entstehenden Landschaftszug zu integrieren. Die Bereiche der Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil sollen durch einen hohen Grünanteil zukünftig geprägt sein. Kern der Darstellung ist folglich ein (gewollter) geringerer Grad baulicher Dichte, welcher auf der Ebene der verbindliche Bauleitplanung Berücksichtigung finden soll und durch entsprechende grünordnerische Festsetzungsinhalte erreicht werden kann.

Unabhängig davon ist für die Darstellung der Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung "Klinik" der Einklang mit dem Kapitel 6.7 des INSEK Dessau-Roßlau 2025, welches den Klinikumstandort als wichtige öffentliche Einrichtung im Bereich der Gesundheitsversorgung definiert, gegeben.

### 5.2.2 Rechtliche Festsetzungsmöglichkeit

Der § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ermöglicht die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung.

Diese Aufzählung der Darstellungsmöglichkeiten lässt offen, ob und inwieweit die Darstellung der Art der baulichen Nutzung jeweils mit oder ohne Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verbunden wird. Diese Frage beurteilt sich nach dem planerischen Konzept der Gemeinde und den sonstigen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1, 6 und 7 BauGB).

### 5.2.3 Geeignetheit der Darstellung

Mit der beabsichtigten Darstellung einer Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und mit der Zweckbestimmung "Klinik" können die Ziele und Zwecke der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau erreicht werden. Ziel ist die Entwicklung eines Erweiterungsstandortes des Städtischen Klinikums durch Bereitstellung von Flächen. Auf diesen Flächen sind Nutzungen vorgesehen, die im direkten Zusammenhang mit dem bestehenden Klinikstandort stehen werden. Das Städtische Klinikum Dessau beabsichtigt als Unternehmensziel überwiegend am bisherigen Standort Leistungen der stationären und ambulanten Betreuung zu erbringen und Tätigkeitsfelder des sekundären medizinischen Bereiches auf Flächen westlich des Auenweges zu verlagern.

Dem Ziel entsprechend wird für die Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums eine Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und mit der Zweckbestimmung "Klinik" dargestellt. Der hohe Grünanteil als Charakteristikum dieser Sonderbaufläche zielt auf eine Integration der beabsichtigten Nutzungen in den neu entstehenden Landschaftszug. Die Bereiche dieser Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil sollen durch einen besonders hohen Stellenwert des Grünanteiles bei der zukünftigen (baulichen) Nutzung geprägt sein.

#### 5.2.4 Erforderlichkeit der Darstellung

Die vorgenannte Darstellungsänderung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich. Anlass für die Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erforderlichkeit der Bereitstellung von Erweiterungsflächen, um Raum für die o. g. Nutzungen zu schaffen und das Klinik- und Gesundheitszentrum auf diese Weise weiter zu stärken. Diese Entwicklungsvorstellungen lassen sich jedoch nicht mehr am etablierten Standort östlich des Auenweges umsetzen, sondern erfordern die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des gegenwärtigen Betriebsstandortes.

Die beabsichtigte Darstellung als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil ist in Verbindung mit der angrenzenden Darstellung als Sonderbaufläche – jeweils mit der Zweckbestimmung "Klinik" - ein angemessenes Mittel, mit Hilfe des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplans Planungs- und nachfolgendes Baurecht für die Erweiterungsflächen des Klinik- und Gesundheitszentrums zu schaffen.

## 6. PLANUNGALTERNATIVEN

Die Vorteile aus sofortiger Grundstücksverfügbarkeit, geordnetem Umfeld und insbesondere die Standortverknüpfung mit dem bestehenden Klinikum gaben dieser Standortvariante den Vorzug. Dabei soll die zukünftige Bebauung als neues Element im Bereich des "Landschaftszuges plus", zur Stärkung des urbanen Landschaftsraumes hinzutreten.

Planungsalternativen zum Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau existieren nicht, da die beabsichtigten Nutzungen auf den Erweiterungsflächen für den Standort des Klinik- und Gesundheitszentrums nicht als eigenständige Einheit funktionieren, sondern für eine nachhaltige Strukturentwicklung auf die unmittelbare Nähe des bestehenden Standortes angewiesen sind. Auf Grund der funktionalen Zusammenhänge, im Kontext der angebotenen medizinischen Dienstleistungen, gibt es in Bezug auf die Erweiterungsflächen keine Alternativen. Demzufolge ist die Westerweiterung des Standortes sowohl im Hinblick auf die funktionalen Verflechtungen zum bisherigen Standort als auch mit Blick auf die beabsichtigten Maßnahmen zur Grünordnung – beziehungsweise auf die Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil – einzig am vorliegenden Standort sinnvoll.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Fläche des Geltungsbereichs:	7,10 ha
Sonderbauflächen:	4,49 ha
Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil.	2,61 ha

## 8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

- wird ergänzt zum Planungsstand Entwurf, in Abstimmung auf die Ausführungen zum B-Plan

## **TEIL II VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT/UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **1. GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Planung**

Anlass für die hiesige 11. FNP-Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum", der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Das städtebauliche Ziel dieser Bauleitplanung ist die Erweiterung des bestehenden Städtischen Klinikums Dessau. Das Klinikum beabsichtigt am bisherigen Standort Leistungen der stationären und ambulanten Betreuung zu erbringen und Tätigkeitsfelder des sekundären medizinischen Bereiches zu verlagern. Hierzu zählen die Errichtung eines Parkhauses sowie die Verlagerung der betriebseigenen Kindertagesstätte und der Neubau eines Instituts- und Laborgebäudes. Diese Entwicklungsvorstellungen lassen sich jedoch nicht mehr am etablierten Standort östlich des Auenweges innerhalb der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Dessau dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" umsetzen, sondern erfordern die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des gegenwärtigen Betriebsstandortes. Zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan muss der Flächennutzungsplan geändert werden, da die bisherigen Darstellungen von Wohnbauflächen und Grünflächen nun als Sonderbauflächen darzustellen sind.

#### **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen**

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/ -erschließung)
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen
- Berücksichtigung/Erhaltung und/oder Ersatz berührter Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstruktur, insbesondere gem. Baumschutzsatzung geschützte Gehölze
- ortsbildangepasste Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete/-objekte des Naturschutzrechtes und des Denkmalschutzes

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)**

#### **2.1.1 Naturraum**

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Stadt Dessau, am östlichen Rand der dortigen Plattenbausiedlung Zoberberg. Im Süden - jenseits der Randstraße Aken (B 185) - erstreckt sich die Mosigkauer Heide, durch die sich der Landgraben zieht. Naturräumlich prägend für den Standort ist auch die Taubeniederung, die Taube selbst verläuft weiter nördlich außerhalb des Plangebietes. Sie stellt sich heute in ihrem Verlauf durch das Stadtgebiet überwiegend als ausgebauter und teilweise verrohrter Graben dar. Der überwiegende Teil des Wasserlaufes der Taube wird südlich des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau in westliche Richtung abgeleitet.

Die Landschaftsentwicklung formte hier den Übergangsbereich von den pleistozänen Talsanden (Schmelzwassersanden) zur holozänen Aue (vorwiegend lehmig-tonige Kolluvialsedimente). Die Taube-Landgraben-Niederung bildet im regionalen Biotopverbundsystem die Einheit 2.2.2.

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald im Übergang zu Auenwaldgesellschaften zu erwarten. Im hier zu betrachtenden Planungsgebiet ist die naturräumliche Gestalt jedoch durch den Siedlungskörper überprägt. Der Landschaftsplan nimmt daher die Zuordnung zum Ortsinnenbereich mit der Charakteristik VB für "Vorstädtischen Bereich" vor.

### Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben im städtischen Kontext entwickelt wird, ergibt sich keine Zunahme des Landschaftsverbrauchs. Offene Landschaft im Naturraum wird nicht beansprucht.

#### 2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Planungsgebiet stellt sich als aufgelassene, von Vornutzungen und Einflüssen aus der Umgebung geprägte Freifläche dar, die durch ihre Lage im "Ortsinnenbereich" (vgl. Landschaftsplan) als anthropogen geprägt und stark überformt anzusehen ist. Damit einhergehen teilweise erhebliche Einschränkungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Der Plangeltungsbereich der 11. Änderung umschreibt im Wesentlichen eine ruderalisierte Freifläche westlich des Auenweges zwischen einem Wohnquartier und bestehendem Klinikstandort an der südlichen Peripherie des Siedlungskörpers. Die Flächen im Plangeltungsbereich werden mit Ausnahme des eingezäunten Bereiches für den Hubschrauberlandeplatz, der Verkehrsflächen und der Landwirtschaftsfläche im Süden im Bereich der KV-Leitung nicht genutzt und auch nicht regelmäßig gepflegt.

#### 2.1.3 Mensch

Die lufthygienische Situation hat sich seit der deutschen Wiedervereinigung verbessert, insbesondere die SO<sub>2</sub>-Belastung hat sich deutlich verringert. Weiterhin wirksam sind Belastungen durch den Straßenverkehr und Hausbrand. Letzteres wird sukzessive im Zuge der Modernisierung und energetischen Sanierung weniger, so dass hauptsächlich noch die allgemeine "Hintergrundbelastung" zu konstatieren ist.

Der Plangeltungsbereich wird dem überwärmten städtischen Bereich zugeordnet. Bioklimatisch mäßigend wirkt die südliche Siedlungsrandlage mit Anschluss an die Kaltluftsammelgebiete der Mosigkauer Heide. Stadtklimarelevante Luftaustauschvorgänge werden durch die Planung nicht beeinflusst, das Gelände befindet sich nicht im Bereich von Kaltluftabflussbahnen oder wichtigen Luftaustauschkorridoren.

Im westlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich v. a. Wohngebäude aus den 1980er Jahren, die Ursprungsplanung aus den 1990er Jahren zur Errichtung eines weiteren Wohnquartiers entlang der Straße "Am Kastanienhof" wird mangels Nachfrage aufgegeben. Eine Abschirmung gegen Verkehrsgeräusche vom stark frequentierten Auenweg (an dem sich auch die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn befindet) besteht nicht, da das Areal bisher nicht bebaut wurde. Schallemissionen gehen ebenfalls vom Betrieb des Klinikums, den daraus resultierenden Verkehren und dem Hubschrauberlandeplatz aus.

Maßgebliche Schadstoffquellen aus Gewerbe oder Industrie oder Störfallbetriebe der Seveso III Richtlinie sind im Umfeld nicht vorhanden.

### Umweltauswirkungen:

Negative Auswirkungen in Form von erheblichen Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe und Stäube sind nach jetzigem Kenntnisstand unwahrscheinlich. Ebenso ist auch bei punktuell erhöhter baulicher Nutzung nicht mit zusätzlichen Luftbelastungen durch den Gebäudebetrieb, Heizanlagen etc. zu rechnen, da die neu zu errichtenden Gebäude diesbezüglich auch nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet sein werden.

Durch die zukünftige Bebauung und Nutzung – besonders mit dem neuen Parkdeck – werden in Folge des zu erwartenden Mitarbeiter-, Service- und Besucherverkehrs des Klinikums Veränderungen der örtlichen Lärmbelastungssituation erwartet.

#### 2.1.4 Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich. Er ist komplett anthropogen geformt und unterliegt dem dauerhaften Einfluss der Umgebungsnutzungen, auch mehrerer stark frequentierter Straßen.

Die Biotoptypen werden gemäß Kartierschlüssel LSA erfasst und es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (aFB) erstellt. Die Kartierungen sind noch nicht abgeschlossen. Anhand der bestehenden intensiven Umgebungsnutzung und der Überprägung ist vorwiegend mit dem Vorkommen von an den Menschen und seine Tätigkeiten gewöhnten Arten zu rechnen. Einflussfaktoren auf die faunistischen Lebensraumfunktionen sind besonders die ständigen Störeinflüsse (Lärm, Verkehrsaufkommen) und das eingeschränkte Raum- und Nahrungsangebot.

Wegen der ausbleibenden Nutzung konnten sich auf den im Landschaftsplan noch als anthropogene Ruderalflur mit Gras- und Krautfluren kartierten Freiflächen Sukzessionsgehölze entwickeln. Im nördlichen, nahezu ebenen Bereich stocken überwiegend Robinie, Weide, Weißdorn, Holunder, Hartriegel, Wildrosen sowie vereinzelt Obstgehölze, Eschenahorn und Pappel, auch kommt stellenweise Spitzahorn auf. Nach Süden ist das Gelände abschüssig und insgesamt augenscheinlich stärker verändert, es zeigt kleinräumige Niveauversprünge, Senken und Erhöhungen (Bodenauf- und -abtragung) sowie verdichtete Flächen. Die Wasserverhältnisse scheinen stark zu divergieren, hier stocken neben Brombeere und Ginster auch zum Teil schon ältere Kiefern. Die Straßenbegrünung und Stellplatzeingrünung wurde am Kastanienhof mit Spitzahorn durchgeführt, die Straßenbahntrasse am Auenweg wird von einer Reihe Eschen begleitet. Das nördliche Plangebiet umfasst auch einige Bäume der Platanenallee entlang des Straßenzuges Schochplan.

Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu konstatieren, können aber bisher auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Mangels Umsetzung der Ursprungsplanung und ausbleibender sonstiger Nutzung haben sich Sukzessionsgehölze entwickelt, die für Gebüschbrüter gute Strukturen bieten. Die Lebensbedingungen für Offenlandarten haben sich dahingegen verschlechtert, für Bodenbrüter hat das Gelände keine Attraktivität mehr. Für die Zauneidechse bestehen grundsätzlich noch geeignete Strukturen.

### Umweltauswirkungen:

Die Biotopausstattung ist als deutlich anthropogen geprägt und wegen der intensiven Nutzungen der Umgebung als städtisch bzw. bedingt naturnah zu beschreiben. Trotzdem kann es für einzelne Individuen zu Beeinträchtigungen kommen, allerdings sind in der Nähe – insbesondere im südlichen Landschaftsraum - geeignete Ausweichquartiere zu finden und nach der zeitlich begrenzten Verdrängung/Störung durch Bautätigkeit ist prinzipiell die Rückkehroption gegeben oder kann durch gezielte Maßnahmen wie Nisthilfen, Einflugöffnungen etc. unterstützt werden. Je nach Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung müssen ggf. artenspezifische Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Regelungen diesbezüglich sind im Bedarfsfall Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Verlust von Teilen des Gehölzbestandes durch die geplante Bebauung ist zu erwarten. Im Plangebiet sind aber auch Neuanpflanzungen vorgesehen und ein Teil der älteren Gehölze sowie die landwirtschaftliche Fläche (im Süden) bleibt erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass Eingriffe in den Naturhaushalt im B-Plan angemessen ausgeglichen werden können.

#### 2.1.5 Boden

Die natürlichen Ursprungsböden im Plangebiet entstammen Auen- und Kolluvialsedimenten in lehmig-toniger Zusammensetzung und Talsanden, über denen sich Siedlungsböden gebildet haben. Der Landschaftsplan ordnet die Böden den Stadtböden mit stark beeinträchtigten Bodeneigenschaften zu, durch Stoffeinträge und Verdichtung sind irreversible Veränderungen zu konstatieren, die Bodenfunktionen, insbesondere auch die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser, können aktuell aber noch erfüllt werden.

Altlastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen.

### Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen einhergeht. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile gegenüber dem aktuellen Zustand ist in erster Linie für die neue Bebauung innerhalb der Sonderbauflächen und bei Neuanlagen von Erschließungen und Stellplätzen zu erwarten. Die geplante zusätzliche Nutzung birgt ein mäßiges Gefährdungspotenzial hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte – ähnlich wie die Bestandsnutzungen der vorhandenen Klinikums-Nutzung und des Wohnstandortes. Entsprechend wird diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet. Als beeinträchtigend ist die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden zum Zweck der Bebauung oder Versiegelung zu betrachten.

#### 2.1.6 Wasser

Natürlich oder künstlich geschaffene Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Die streckenweise verrohrte Taube verläuft etwa auf Höhe der Fernwärmeleitung jenseits der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze (am Schochplan). Die Taube-Landgraben-Niederung bestimmt aber das Bodenwasserregime. Hinsichtlich der natürlichen Funktionen, wie Wasserleit-

vermögen, Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung, ist der Standort zwar eingeschränkt, aber noch leistungsfähig.

Die Böden sind empfindlich gegenüber flächenhaft eindringenden grundwassergefährdenden Stoffen. Die Grundwasserstände werden im Landschaftsplan mit < 2 m unter Gelände angegeben.

#### Umweltauswirkungen:

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur mäßiges Gefährdungspotenzial hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser, werden nicht erwartet. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Baubedingte Beeinträchtigungen oder Verunreinigungen müssen insbesondere im Hinblick auf das Gefährdungspotenzial gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in die Bodensubstrate vor Ort vermieden werden. Der Verlust offener Bodenfläche führt zur Verringerung der Rückhaltung und Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers. Potenziell gefährdete Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet oder der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden.

#### 2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9°C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation für den Plangeltungsbereich wird wegen seiner peripheren Lage (trotz "Ortsinnenbereich") im Landschaftsplan als bioklimatisch günstig mit geringfügig erhöhten Temperaturen und mäßig guter nächtlicher Abkühlung eingestuft. Positiv wirkt die nah gelegene Mosigkauer Heide. Über den landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht Kaltluft, auf Grund der ebenen Topografie können klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen, vor allem kleinräumige Luftaustauschvorgänge zwischen Landschaft und den bebauten Gebieten, stattfinden.

#### Umweltauswirkungen:

Das lokale Mikroklima wird am Standort im Zuge der Neubebauung und über stark befestigten Flächen nur unwesentlich punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation ist hinreichend gegeben, weiterhin wirken die Freiflächen der südlichen Umgebung als ausgleichender Faktor. Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

Von einer nachhaltigen Veränderung der Schadstoffbelastung im Sinne von zusätzlichen erheblichen umweltrelevanten Schadstoffen wird derzeit nicht ausgegangen. Kleinklimatische Effekte, die von der durch zusätzliche Versiegelung hervorgerufenen Überwärmung ausgehen können, können als unerheblich betrachtet werden, wenn die geplante wasserdurchlässige Gestaltung befestigter

Flächen sowie die Stellplatzbegrünung entsprechend zum Ausgleich beitragen wird, vor allem auch, wenn an der Vorgabe der Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil festgehalten wird. Stadtklimarelevante Luftaustauschvorgänge werden durch die Planung nicht beeinflusst, das Gelände befindet sich nicht im Bereich von Kaltluftabflussbahnen oder wichtigen Luftaustauschkorridoren. Die Erhaltung der Freiflächen entlang der Straßenbahn spielt jedoch zumindest für das Mikroklima eine gewisse Rolle.

Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung und sich in diesem Zusammenhang ergebende staub- und stofflichen Belastungen sind als temporär zu betrachten und in der Regel nicht nachhaltig umweltwirksam. Ob weitere betriebsbedingte anlagenbezogene Auswirkungen zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu vermuten.

### 2.1.8 Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte

Der Plangeltungsbereich stellt sich als ein vollständig anthropogen überprägter Bereich dar. Der Landschaftsplan konstatiert nur geringe landschaftsästhetische Wertigkeit und stellt keine bedeutsamen Biotopstrukturen fest, die Grün- und Freiraumsituation wird als verbesserungswürdig eingestuft. Für den Biotopverbund spielt der Bereich bisher keine besondere Rolle. Einen nennenswerten Freizeit- und Erholungswert weist das Gelände aktuell nicht auf. Es wird in erster Linie zum Ausführen von Hunden sporadisch genutzt und auf Höhe der Straßenbahn-Haltestelle befinden sich Trampelpfade zu den Wohngebäuden westlich von "Am Kastanienhof". Die ehemals weitestgehend offene, überblickbare Fläche ist infolge der Sukzession heute als vertikale Grünstruktur wahrnehmbar, die das Wohnquartier Zoberberg eingrünnt und gegenüber der Hauptverkehrsstraße und der Straßenbahntrasse optisch abschirmt.

Das nördliche Gelände ist nahezu eben und zu ca. 50 % verbuscht bzw. mit Gehölzaufwuchs bedeckt. Im südlichen Bereich ist das Gelände leicht vertieft, stärker bewachsen und weniger zugänglich, hier findet man auch Müll- und Grünschnitt-Ablagerungen. Die Flächen "unterhalb" der KV-Leitung werden landwirtschaftlich genutzt und bilden den Übergang zu den offenen Landschaftsbereichen jenseits der Randstraße Alten (B 185).

Infolge ausbleibender Nutzung hat sich jedoch mit fortschreitender Gehölzsukzession eine räumlich wirksame Grünstruktur entlang des Auenweges gebildet.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden, ebenfalls sind keine geschützten Biotope erfasst. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet beginnt rd. 1,3 km in südlicher Richtung, das nächste NSG im Süden ist mehr als 3 km entfernt. Die Schutzgebiete an Elbe und Mulde sind durch den Siedlungskörper vom Plangebiet getrennt. Im westlichen und südlichen Umfeld der geplanten Erweiterung des Klinikums befinden sich großräumig Flächen für den "Landschaftszug plus" aus dem INSEK Dessau-Roßlau 2025 für zukünftige Interventions- und Entwicklungsmaßnahmen. Ebenfalls mit den Zielen des "Landschaftszuges plus" belegt sind auch Bereiche im Plangebiet westlich des Auenweges und im Süden, im Bereich der KV-Leitung.

#### Umweltauswirkungen:

Mit der Planung wird die städtebauliche wie grünräumliche Situation verändert. Die Baufelder orientieren sich hauptsächlich entlang der Straße Am Kastanienhof. Entlang des Auenweges werden Grünflächen und Gehölzbestand erhalten bzw. neu angelegt, damit die in Folge der Sukzession

entwickelte Raumwirksamkeit der Gehölzstrukturen i. S. d. Minimierung von Eingriffen erhalten und fortgeführt werden kann.

Wenn mit der Erweiterung des Klinikums auch eine hochwertige Grüngestaltung einhergeht – wie es die Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil festlegen - kann auch der Maxime des INSEK mit dem "Landschaftszug plus" weiter gefolgt werden. Ein durchgängiger Grünstreifen soll erhalten und mit der Begrünung der Straßenbahntrasse zusammen die Verbindung vom Ortsinnenbereich nach Süden in die offene Landschaft gewährleisten.

### 2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bekannt, das Gelände besitzt keine besondere archäologische Relevanz. Baudenkmale sind in der direkten Umgebung nicht zu verzeichnen, auch bestehen keine denkmalrelevanten Sichtbeziehungen.

#### Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf denkmalgeschützten Bauten im Umfeld sind bei der geplanten, höhenmäßig angepassten Bebauung nicht zu erwarten. Durch neue Baukörper kann hinsichtlich der Raumwirkung und des Stadtbildes eine Fehlstelle geschlossen werden. Mit einer Neubebauung im Zuge der Erweiterung des Klinikums wird der Standort aufgewertet.

Wenn bei baulichen Maßnahmen archäologische Entdeckungen gemacht werden, sind die Funde unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen und weitere Veranlassungen gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG ST) zu treffen.

## 2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der im Parallelverfahren zur hiesigen 11. FNP-Änderung in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird Festsetzungen von Bauflächen und Verkehrsflächen auf aktuell nicht bebautem Gelände, für das aber ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der überwiegend Baugebiete für die Erweiterung des Wohngebietes Zoberberg festsetzt, enthalten. Die damit einhergehende Bodenversiegelung sowie die weiteren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und den Naturhaushalt waren bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 115 und wären weiterhin zulässig, insofern es nicht zu einer Überschreitung des bisherigen Ausmaßes kommt. Bei Durchführung der Änderungsinhalte vorliegender Flächennutzungsplanänderung zur Erweiterung des Klinikums werden wahrscheinlich die im vorhergehenden Kapitel 2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

### 2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die Inhalte der 11. FNP-Änderung, respektive die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 A nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben oder aber bauliche Veränderungen werden über Einzelgenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Ursprungsplanung zulässig. Der Ursprungsplan sieht Wohngebiete mit zugeordneten Stellplatzflächen, Garagen und Stellplatzflächen für das Klinikum vor. Die GRZ ist mit 0,4 zwar mäßig, es wird jedoch für fast alle Baugebiete die Überschreitung bis 0,8 ermöglicht.

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### 2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Grün- und Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume, Anpflanzung/Ergänzung von Baumreihen/Alleen und linearer Grünstrukturen (Auenweg)
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl
- anlagen- und betriebsbezogene Maßnahmen zur Lärminderung, Liefer- und Betriebszeitenregelungen, Ausschluss von Nachtbetrieb, Einschränkung von Dauer- Wohnen in besonders belasteten Gebietsbereichen

Minimierungen bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte, schalltechnische Immissionsgrenzwerte, emissionsarme Heizanlagen, Lüftungs-, Klima- und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen, wie z. B. Verzicht auf Nachtbetrieb - schädlichen Auswirkungen von Schallimmissionen entgegenwirken.

#### 2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die zwar der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen, jedoch überwiegend bereits durch den rechtskräftigen "alten" Bebauungsplan zulässig wären. Die im hiesigen Fall als Hauptwirkfaktor zu konstatierende Versiegelung der Böden (durch die Sonderbauflächen) und der damit einhergehende Verlust von natürlichen Funktionen sind bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vermeidbar, jedoch in Anbetracht der Ausgangslage wahrscheinlich vergleichbar mit dem bisher durch die Bauleitplanung zulässigen Umfang.

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind unvermeidbar, aber lagebedingt und wegen der Höhenbeschränkung in Anpassung an die Umgebungsbebauung unerheblich. Das Vorhaben wird möglicherweise zusätzlichen Verkehr, zumindest aber Änderungen im Verkehrsgeschehen mit sich bringen. Um Störungen zu vermeiden, müssen im Bedarfsfall Regelungen auf Bebauungsplanebene getroffen werden.

#### 2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge

der Anwendung des sog. LSA-Modells zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich (vgl. Kap. 2.4).

## **2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 1 und 1a BauGB i. V. m. §§ 18 ff BNatSchG und den Vorgaben des NatSchG LSA auszugleichen; Eingriffe im Sinne des NatSchG LSA sind: "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden.

Eine durch das Änderungsverfahren ermöglichte zusätzliche Bebauung und Versiegelung führt wie o. g. zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden müssen. Dies war jedoch bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Gegenstand des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 115, nur darüber hinausgehende Auswirkungen sind für die zukünftige Planung relevant.

Der Ursprungsplan sieht Wohngebiete mit zugeordneten Stellplatzflächen, Garagen und Stellplatzflächen für das Klinikum vor. Die GRZ ist mit 0,4 zwar mäßig, es wurde jedoch für fast alle Baugebiete die Überschreitung bis 0,8 ermöglicht. Berücksichtigt man dies bei der Beurteilung / Prognose der bisher zu erwartenden Bodenbeanspruchung durch die aktuelle Planung, scheint sich bei überschlägiger Betrachtung das (maximal) zulässige Ausmaß nicht wesentlich zu ändern. Die konkrete Ermittlung und Prüfung des Eingriffsumfanges sowie die Entwicklung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 115 A abschließend geregelt.

- *Ergänzung im Verfahren*

## **2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen zum Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau existieren nicht, da die beabsichtigten Nutzungen auf den Erweiterungsflächen für den Standort des Klinik- und Gesundheitszentrums nicht als eigenständige Einheit funktionieren, sondern für eine nachhaltige Strukturentwicklung auf die unmittelbare Nähe des bestehenden Standortes angewiesen sind.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

### **3.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken**

Das Gelände wurde 2017 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme wird in einer Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen im laufenden Verfahren des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 A dargestellt, darin sind auch die vorhandenen Bäume enthalten. Ein Baugrundgutachten lag zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes noch nicht vor, zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Lage liegt ebenfalls noch kein Schallgutachten vor; schaltechnische Untersuchungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Bisher sind keine Hinweise zu besonderen faunistischen Vorkommen ergangen, die Untersuchungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind noch nicht abgeschlossen. Sie werden fortgeführt und im laufenden Planverfahren des Bebauungsplanes mit ihren Ergebnissen eingearbeitet.

### **3.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste überprüft berechnete Beschwerden auf Relevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

- *Ergänzung im Verfahren*