

ERWEITERUNG KLINIK- UND GESUNDHEITZENTRUM BEBAUUNGSPLAN NR. 115 A SATZUNG

17.12.2018

Impressum



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege
und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61
Frau K. Neumann
Telefon: 03 40/ 2 04 – 22 61

in Zusammenarbeit mit

Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16,
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr B. Krmela
Telefon: (0340) 61 37 07
Telefax: (0340) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Internet: www.dr-schwerdt.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	6
1.	ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Sonstige Planungen	11
3.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
3.2.2	Flächennutzungsplan	12
3.2.3	Leitbild Dessau-Roßlau	13
3.3	Planungsrechtliche Situation	14
3.4	Aufstellungsverfahren	16
4.	BESTANDSAUFNAHME	17
4.1	Eigentumsverhältnisse	17
4.2	Aktuelle Nutzung	17
4.3	Umweltbelange	18
4.4	Verkehrerschließung	20
4.4.1	Straßen	20
4.4.2	Fußwege/Radwege	20
4.4.3	Ruhender Verkehr	20
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	20
4.5	Stadttechnische Erschließung	21
4.5.1	Be- und Entwässerung	21
4.5.2	Löschwasser	21
4.5.3	Elektroenergieversorgung	21
4.5.4	Erdgasversorgung	22
4.5.5	Telekommunikation	22
4.5.6	Fernwärmeversorgung	22
5.	PLANUNGSKONZEPT	22
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	22
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	23
5.3	Verkehrskonzept	23
5.4	Planungsalternativen	24

6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	24
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.3	Bauweise	27
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	27
6.5	Fläche mit besonderem Nutzungszweck	27
6.6	Von Bebauung frei zuhaltende Flächen und ihre Nutzung	28
6.7	Grünflächen	29
6.8	Verkehrerschließung	30
6.8.1	Straßen, Wege, Ruhender Verkehr	30
6.8.2	Öffentlicher Personennahverkehr	32
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	32
8.	BRANDSCHUTZ	35
9.	STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	36
9.1	Wasserversorgung	36
9.1.1	Trinkwasserversorgung	36
9.2	Entwässerung	36
9.2.1	Schmutzwasser	36
9.2.2	Niederschlagswasser	37
9.3	Energieversorgung	38
9.3.1	Elektroenergieversorgung	38
9.3.2	Fernwärme	39
9.3.3	Telekommunikation	39
9.3.4	Gasversorgung	39
9.4	Abfallentsorgung	40
9.5	Altlasten/Ablagerungen	40
9.6	Denkmalschutz	40
9.7	Hochwasserschutz	41
9.8	Baugrund/Hydrologie/Aufschüttungen	42
9.9	Kampfmittel	44
10.	FLÄCHENBILANZ	44
11.	PLANVERWIRKLICHUNG	45
11.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	45
11.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	45
11.3	Kosten	45
11.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	45
11.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	45

12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	45
12.1	Natur und Landschaft	45
12.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	46
12.3	Ortsbild	46
12.4	Verkehr	47
12.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	47
12.6	Wirtschaft	47
12.7	Städtischer Haushalt	48
13.	SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN	48
14.	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	48
15.	BAUGRUNDGUTACHTEN	48
II.	UMWELTBERICHT/UMWELTAUSWIRKUNGEN	49
1.0	EINLEITUNG, GRUNDLAGEN	49
1.1	Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans	49
1.2	Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	49
2.0	BESTANDSAUFNAHME, ENTWICKLUNGSPROGNOSEN UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	51
2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	59
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	66
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	71
2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	76
2.6	Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	76
3.0	ZUSATZANGABEN	76
3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	76
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	77
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	77
3.4	Quellenangaben	79
III.	VERFAHRENSVERMERK	81

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Entsprechend den strategischen Zielen der Stadtentwicklung sollen dem Städtischen Klinikum Dessau, als wichtigem Standort der klinischen Forschung und der Gesundheitsversorgung für die Stadt und die Region, optimale Standortbedingungen geboten werden. Das Städtische Klinikum Dessau ist mittlerweile eines der modernsten Krankenhäuser Deutschlands. Mit 19 Fachbereichen bietet der drittgrößte Medizinstandort in Sachsen-Anhalt ein breites Spektrum für eine zeitgemäße Patientenversorgung. Die dynamische Entwicklung des Klinikums vollzog sich seit 1994 etappenweise mit dem Ergebnis, dass heute über beste räumliche, funktionale, medizinische Voraussetzungen verfügt werden kann und das 700-Betten-Haus in kommunaler Trägerschaft einen überregionalen Versorgungsauftrag erfüllt.

Letzterer bedeutet aber auch, den Betriebsstandort für die Zukunft so aufzustellen, dass er den dynamischen medizinischen Erfordernissen eines modernen Klinikstandortes gerecht werden kann. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan auch Ausdruck eines innerbetrieblichen Neustrukturierungsprozesses, welcher nicht nur medizinisch-funktionale Strukturüberlegungen zum Gegenstand hat, sondern in starkem Maße auch die Notwendigkeit räumlicher Entwicklungen mit sich bringt.

Die in diesem Zusammenhang bestehenden Entwicklungsvorstellungen lassen sich nicht mehr am etablierten Standort östlich des Auenweges umsetzen. Hierfür ist die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des gegenwärtigen Betriebsstandortes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 A soll hierfür verbindliches öffentliches Baurecht geschaffen werden. So beabsichtigt das Städtische Klinikum Dessau als Unternehmensziel am gegenwärtigen Standort überwiegend Leistungen der stationären und ambulanten Patientenversorgung zu erbringen und Tätigkeitsfelder peripherer medizinischer Fachdisziplinen sowie flankierende Funktionen auf Flächen westlich des Auenweges, in den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 115 A zu verlagern. Hierzu zählen gegenwärtig der Neubau einer betriebseigenen Kindertagesstätte und eines Instituts- und Laborgebäudes, welches u. a. die Verlagerung des Institutes für Pathologie, die Akademie für Bildung und Information (Krankenpflegeschule), die medizinische Fachbibliothek sowie das Institut für klinische Chemie und Laboratoriumsmedizin aufnehmen soll.

Schließlich ist die Einordnung eines zusätzlichen Parkdecks für die Mitarbeiter und Besucher des Klinikums vorgesehen. Für den mittel- bis langfristigen Entwicklungshorizont verbleibt darüber hinaus eine Flächenreserve für zusätzliche bauliche Entwicklungen zu medizinischen Zwecken, im Zusammenhang mit dem Klinikstandort. Resultierend wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" erforderlich. Die Neuplanung bringt in ihrer grundsätzlichen Art letztlich eine vollständig neue städtebauliche Ordnung westlich des Auenweges hervor.

Die Rahmenbedingungen des aufzustellenden Bebauungsplanes bringen die Notwendigkeit hervor, den Teilflächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau, im Hinblick auf die neue Zweckbestimmung zu ändern, aber auch die zu berücksichtigenden Auswirkungen im Hinblick auf Natur und Landschaft, den Artenschutz bzw. schutz-

würdige Umgebungsnutzungen lassen einen Bebauungsplan als Koordinierungsinstrument für eine ausgewogene Betrachtung aller Fragen der Einfügung der zukünftigen Nutzungen in die stadträumliche Situation erforderlich werden.

Im Ergebnis hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 07.12.2016 den Beschluss zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes gefasst (Beschlussvorlage BV/366/2106/III-61). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 02/2017, am 28.01.2017 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird in einem sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau aufgestellt. Der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben steht im Interesse des Gemeinwohls; ist er doch Teil der zukünftigen Sicherung der Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen im Stadtgebiet und der umgebenden Region des Oberzentrums Dessau-Roßlau.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Dessau, westlich des Auenweges, zwischen der Straße Schochplan im Norden und der Randstraße Alten im Süden, ca. 3,5 km südwestlich des Dessauer Stadtzentrums.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8,22 ha. Es umfasst alle relevanten Flurstücke, mit Blick auf das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung. Damit wird das vorliegende Plangebiet begrenzt:

- *im Norden* durch die nördliche Flurstücksgrenze des Straßenflurstücks Schochplan und die Begrenzung der Flurstücke im Kreuzungsbereich Schochplan/ Auenweg/Neuenhofenweg,
- *im Osten* durch die östliche Flurstücksgrenze des Auenweges,
- *im Süden* durch die Randstraße Alten sowie den hier zur Randstraße Alten zugehörigen Lärmschutzwall sowie das Flurstück 1311, Flur 3, Gemarkung Alten mit dem hier befindlichen Dialysegebäude und
- *im Westen* durch den Straßenzug Kastanienhof und die nordwestliche bzw. westliche Flurstücksgrenze der auch hier verlaufenden Straßenzüge Kastanienhof und Schochplan.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen. Darüber hinaus zählen zum Plangeltungsbereich Flächen entlang der Alttaube im Stadtteil Dessau-Alten und Forstflächen im Bereich des Flurstücks 2924, Flur 9, Gemarkung Törten, welche dem Bebauungsplan im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmenregelung zugeordnet wurden.

Hinweis:

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation weist darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche ggf. durch zu-

künftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des VermGeoG LSA vom 18.10.2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012, S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, hingewiesen. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, als Oberzentrum ausgewiesen. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status. Mit Inkrafttreten des STP-DV sind die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W 2006 aufgehoben worden. 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 Stadtteil Dessau ist Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums.

Der Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" der Stadt Dessau-Roßlau ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend.

Das Ziel Z 33 des LEP ST 2010 beinhaltet die Maßgabe, Oberzentren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen in wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, 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 Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" einordnen.

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. Entsprechend dem Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, besonders in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sind nach dem

Grundsatz G 18 besondere Anforderungen von jungen Familien und unterschiedlich mobiler Bevölkerungsgruppen, insbesondere älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen bedarfsgerecht in allen Teilräumen zu sichern.

Analog verhält es sich hinsichtlich des Ziels Z 24, welches die Entwicklung und Sicherung der zentralen Orte zur Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge verfolgt. Dies wird mit dem Ziel Z 29 des LEP ST 2010 für die zentralen Orte im ländlichen Raum konkretisiert. Damit ist das Oberzentrum Dessau-Roßlau in seiner (medizinischen) Versorgungsfunktion zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen sowie ÖPNV aufrechterhalten und entwickeln zu können.

Das Ziel Z 44 legt darüber hinaus fest, dass das Sozial- und Gesundheitswesen die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern hat. Hier sind gemäß Grundsatz G 30 eine bedarfsgerechte, flächendeckende und dauerhafte ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung zu sichern und dabei soll die Orientierung am zentralörtlichen System erfolgen. Zielt dieser Grundsatz im Wesentlichen auf die ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung ab, welche als medizinische Versorgungsleistungen hauptsächlich im Rahmen des medizinischen Versorgungszentrums am Städtischen Klinikum Dessau erbracht werden, geht der Grundsatz G 31 spezieller auf die Krankenhäuser ein. Sie sollen vorrangig in den Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden, was vorliegend für den Standort Dessau gegeben ist. Darüber hinaus sind Krankenhäuser der Schwerpunkt- und Spezialversorgung in den Oberzentren vorzuhalten, welches ebenfalls durch das Profil des Städtischen Klinikums, mit der Möglichkeit der Behandlung seltener auftretender und/oder schwerwiegender Krankheitsfälle diagnostisch und therapeutisch möglich ist.

Um diesen anspruchsvollen medizinischen Versorgungsauftrag auch zukunftsfähig sicherstellen zu können, werden mit vorliegendem Bebauungsplan für die Weiterentwicklung des Klinikumstandortes die bauplanungsrechtlichen Grundlagen gelegt. Die Stadt Dessau-Roßlau tut dies in vorausschauender Weise, in dem sie am Standort des Dessauer Klinikums sehr kompakt Flächen für die Entwicklung weiterer baulicher Entwicklungen zu medizinischen Zwecken, im Zusammenhang mit dem bestehenden Klinikumstandort bereitstellt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung, im Sinne einer strategischen Entwicklungsplanung für das Städtische Klinikum, sieht sich die Stadt im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesraumordnung.

Gemäß dem Ziel Z 43 des LEP ST 2010 ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen sicherzustellen. Dieses landesplanerische Ziel wird im vorliegenden Bebauungsplan dahingehend aufgegriffen, in dem die Verlagerung und Erweiterung der Betriebskindertagesstätte für die Mitarbeiter des Klinik- und Gesundheitszentrums erfolgen soll. Die in diesem Zusammenhang zusätzlich entstehenden Betreuungsplätze wirken sich positiv auf die Gesamtzahl der Kinderbetreuungsplätze in der Stadt Dessau-Roßlau aus. Eine den Arbeitszeiten der Klinikmitarbeiter angepasste Betreuungszeit ist dabei vorgesehen.

Ebenfalls bedeutsam und für die Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung ist der Grundsatz G 13, welcher zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten als zu nut-

zen gebietet und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation orientiert. Ferner steht in diesem Zusammenhang das Ziel Z 23 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel. Auch diese Rahmenzielsetzungen werden im Kontext des Bebauungsplanes vollständig erfüllt.

Darüber hinaus wurden durch den REP A-B-W 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 Bebauungsplan angrenzend

Die vorgesehene Erweiterung des "Klinik- und Gesundheitszentrums" wird sich insgesamt positiv auf den Standort und die Gesamtstadt, einschließlich der umgebenden Region auswirken und so auch zukünftig ein herausgehobener Standort für die medizinische Versorgung des umgebenden ländlichen Raums von Dessau sein (Wahrnehmung oberzentraler Versorgungsaufgaben).

Das Planverfahren stellt sich nach Einschätzung der Stadt Dessau-Roßlau auf Grund der Planinhalte als raumbedeutsam, im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend dar. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass mit den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes verstoßen wird und sieht hinsichtlich der regionalplanerischen Zielstellungen der Raumordnung keinen Widerspruch.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

1. Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)
2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische

Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2. Entwurf, Beschluss vom 14.09.2018, im Genehmigungsverfahren bei der obersten Landesentwicklungsbehörde)

Den Bebauungsplan Nr. 115 A betreffend, befinden sich folgende Erfordernisse der Raumordnung im REP A-B-W 2. Entwurf in Aufstellung:

- überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße B 185 südlich angrenzend gemäß kartografischer Darstellung
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" gemäß Grundsatz 9 Nr. 2
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gemäß Grundsatz 11 eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gemäß Grundsatz 12 die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen gemäß Grundsatz 13 keine empfindlichen Infrastrukturen (z. B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

Die gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Raumordnungspläne der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, einschließlich der Grundsätze 9 – 13 wie vor, lassen ebenfalls keinen Widerspruch erkennen. Zu weiteren Ausführungen hierzu kann auf die Begründung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau, im Sinne der planerischen Abschichtung, verwiesen werden. Zur Thematik Hochwasserschutz wird auf die Ausführungen des Kapitels 9.7 verwiesen.

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

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Über das Stadtentwicklungskonzept als strategischem Planwerk wird die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 11.07.2013 eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen, bspw. im Rahmen vorliegender verbindlicher Bauleitplanung zu beachten sind. 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.

Die vorliegende Bebauungsplanung des Standortes befindet sich in Einklang mit dem Kapitel 6.7 des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Dessau-Roßlau 2025 (IN-

SEK), welches den Klinikumstandort als wichtige öffentliche Einrichtung im Bereich der Gesundheitsversorgung definiert. Um einen Widerspruch zu dem im Kapitel 6.4 des INSEK im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten "Landschaftszug plus" zu vermeiden, besteht das städtebauliche Grundkonzept vorliegenden Bebauungsplanes darin, solitäre Baukörper, wie Kindertagesstätte, Parkdeck und Instituts- und Laborgebäude sowie weitere (bauliche) Nutzungen städtebaulich so zu integrieren, dass eine städtebaulich einprägsame Neukomposition von Bau- und Freiflächen westlich des Auenweges gelingen kann.

Zitat:

"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. ... Entsprechende Projekte zur Weiterentwicklung der Landschaftszüge sind zu bestimmen."

3.2.2 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. Zudem verläuft hier eine Liniensignatur für die Straßenbahntrasse und für eine bestehende Hochspannungsfreileitung.

Angrenzend an den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau finden sich nördlich Grünflächen sowie im weiteren Verlauf gemischte Bauflächen (im Bereich des Auenweges und der Altener 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.

Für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich. Sie erfolgt mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Aus der bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen im 2004 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des heutigen Stadtteiles Dessau, wird überwiegend eine geänderte Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Ziel dieser Darstellung ist die Weiterentwicklung des Klinikumstandortes.

Ergänzt wird die Darstellung durch eine "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil" entlang des Auenweges, welche den durch das INSEK 2025 vorgegebenen Land-

schaftszugedanken korrespondierend zur Sonderbauflächendarstellung verdeutlicht. Mit dieser Darstellung besteht ausreichend Flexibilität, den vorliegenden Bebauungsplan, im Sinne der standortverträglichen Einbindung des Erweiterungsstandortes des Städtischen Klinikums, einschließlich aller erforderlicher Anlagen zur Erschließung, integrieren zu können.

Im Hinblick auf die dem Bebauungsplan als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordneten Flächen stellen sich diese konform mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Somit besteht hierzu kein Änderungserfordernis der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung.

3.2.3 Leitbild Dessau-Roßlau

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für 6 Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes verhält sich die Stadt Dessau-Roßlau insbesondere konform mit den Zielen des Leitbildes, in dem sie den Standort des Klinikums in Dessau-Roßlau fördert und optimiert; zumal die Entwicklung des Gesundheitswesens eine essentielle Aufgabe der Daseinsvorsorge darstellt. Besonders bedeutsam ist das Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft". Hier wird unter den Kürzeln W02 und W09 wie folgt formuliert:

Zitat: "Die Stadt will sich als Standort für biopharmazeutische sowie klinische Forschung etablieren. Vorhandene stadregionale Kompetenzen, bspw. im Biopharmapark und im Städtischen Klinikum Dessau, sollen genutzt werden."

W09:

Zitat: "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 hiesige Planung zum Erweiterungsstandort des Klinik- und Gesundheitszentrums. Somit bestehen keine Widersprüche der Planziele vorliegenden Bebauungsplanes zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau.

Weitere informelle städtebauliche Planungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes, die den vorliegenden Planungskontext beeinflussen würden, gibt es nicht. Der Bebauungsplan ist somit in einem städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext zur Weiterentwicklung der bereits bestehenden medizinischen Dienstleistungen zu sehen. Der integrative Ansatz zur Ausgestaltung eines modernen Klinik- und Gesundheitszentrums findet vorliegend seine bauplanungsrechtliche Ausgestaltung. Der Bebauungsplan berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maß-

nahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2, Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Dessau ist durch Bekanntmachung am 26.06.2004 im Amtsblatt wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbaufläche und anteilig Grünfläche dar.

Für das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes lässt sich die gegenwärtig im Teilflächennutzungsplan enthaltene Darstellung somit nicht als Entwicklungsbasis heranziehen. Demzufolge ist es erforderlich, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan neu aufeinander abzustimmen. Der Flächennutzungsplan erhält in diesem Zuge die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik". Dies erfolgt in Parallelität zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau. Dabei steht die städtebauliche Zielstellung vorliegenden Bebauungsplanes, in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau, im Einklang mit den Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" wird somit formal als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für die Stadt Dessau-Roßlau aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen Festsetzungen den über die Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau geregelten Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegensteht.

Auch wenn die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Dessau in der Fassung der 11. Änderung zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Flächeninanspruchnahme für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet eine anteilige Überplanung der seit dem Jahr 1996 wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wohnungsbaustandort Zoberberg" mit der hierin verankerten Zielstellung, die Weiterentwicklung des Plattenbaugebietes mit mehrgeschossigem Wohnungsbau planerisch vorzubereiten. Aus diesem Bebauungsplan heraus gelangten lediglich rudimentäre Einzelfestsetzungen zum Vollzug. Hierunter ist u. a. das heutige Straßennetz einzuordnen. Darüber hinaus sind die von der hiesigen Planung erfassten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 115 überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) bislang festgesetzt, ergänzt um Park- und Stellplatzanlagen. Diese Festsetzungen sind nicht geeignet, die gegenwärtigen Nutzungsvorstellungen des Klinikums verwirklichen zu können. Desweiteren stellen sich die westlich an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 115 i. T. als funktionslos dar. Diese Feststellung besitzt insbesondere Bedeutung im Hinblick auf immissionsschutzrelevante Umgebungsschutzaspekte (s. Kap. 7). Damit einhergehend sind die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie des Im-

missionsschutzes neu ermitteln und zu bewerten. Entsprechende gutachterliche Untersuchungen sind Gegenstand des hiesigen Planverfahrens.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für die geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich die über die raumordnerischen Ziele bestimmten Leistungen der Daseinsvorsorge (hier die Absicherung einer bedarfsgerechten, dauerhaften, ambulanten und stationären medizinischen Versorgung der Bevölkerung) nicht im erforderlichen Umfang aufrecht erhalten lassen und eine defizitäre Gesundheitsversorgung die Folge wäre. Letztlich würde hierdurch die Stadt Dessau-Roßlau Teile ihrer oberzentralen Funktion nicht mehr erfüllen können.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Stadtrat am 07.12.2016 gefasst und mit Datum vom 28.01.2017 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt vom 28.01.2017, Ausgabe 2/2017, 11. Jahrgang). Ziel der Beschlussfassung war, eine Bauleitplanung aufzustellen, welche auf der Grundlage der §§ 1 und 9 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Festsetzung von Sonderbauflächen die Erweiterung des Städtischen Klinikums Dessau und seiner nachgeordneten Einrichtungen, westlich des Auenweges, absichert. Der dem Beschluss zu Grunde gelegte Geltungsbereich wurde für das laufende Verfahren ohne Änderung beibehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB, einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht; letzterer als gemeinsamer Umweltbericht mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau.

Die Regelungen des BauGB verlangen im § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung von Auswirkungen, u. a. auch auf Tiere und Pflanzen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich u. a. über § 1 und §§ 14ff BNatSchG sowie § 44 (BNatSchG¹) bemessen, welcher Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Arten enthält. Auf Grund der Lage des Plangebietes und der bisher bereits erkannten artenschutzfachlichen Relevanz, wird dem Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² beigegeben. Dieser soll über Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit erlangen und in dieser Form im Rahmen der Objektplanung Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wird es erforderlich, eine schalltechnische Bewertung³ sowie eine Baugrundgutachten⁴ für den Standort zu erstellen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden und Kostensicherheit im Hinblick auf die Baukörper und Infrastrukturentwicklung am Standort zu erlangen. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren, im Hinblick auf die frühzeitige und förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden im laufenden Planverfahren erfüllt.

¹ Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag "Neubau Klinikum Dessau", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 14.02.2018

³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Nr. 17088, Stand 05.04.2018

⁴ Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, September 2017

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits unter Kapitel 3.1. ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem Entwicklungsgrundsatz der Konzentration medizinischer Dienstleistungen der stationären und ambulanten Patientenversorgung am bisherigen Standort und der Verlagerung bzw. Neubegründung peripherer Einrichtungen unterschiedlicher medizinischer Fachdisziplinen sowie flankierender Funktionen auf den Flächen westlich des Auenweges. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz und den Immissionsschutz sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geführt.

3.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" wird im Regelverfahren aufgestellt. § 13 oder 13a BauGB kommen nicht zur Anwendung. Als Teil der Begründung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein Umweltbericht erstellt. Die öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereiche von den Umweltauswirkungen berührt werden können, sind bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes beteiligt worden. Als erster Schritt fand für den vorliegenden Bebauungsplankontext eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB, in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, Ende des Jahres 2017 (BV/269/2017/III-61) statt. Als zweiter Schritt erfolgte die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Herbst 2018 (BV/229/2018/III-61). Grundlage der frühzeitigen Beteiligung war zunächst ein Informationsblatt, welches die grundlegenden Informationen zur Ausgangslage und zum Planungserfordernis, Geltungsbereich und Lage, Ziele und Zwecke der Planung sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange enthielt. Die förmliche Beteiligung gemäß BauGB erfolgte auf Basis des Bebauungsplanentwurfes.

Im Rahmen dieser Beteiligungen erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen an das Planverfahren aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehende Belange geltend gemacht. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung der Erarbeitung des Entwurfs der Begründung bzw. zur Erarbeitung der Planzeich-

nung für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Aus dieser wiederum ergingen, mit Ausnahme einer Anregung zur geometrischen Anpassung eines Baugrenzenverlaufs im Sonstigen Sondergebiet SO 1, lediglich Hinweise auf redaktionell erforderliche Anpassungen der Bebauungsplanbegründung, respektive von Hinweisen auf der Planzeichnung. In der Gesamtsicht konnten die von der Stadt Dessau-Roßlau über die Bebauungsplanung begründeten städtebaulich-landschaftsplanerischen Zielstellungen damit vollständig erhalten werden.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes ist die Grundstücksverfügbarkeit. Die zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum. Nach Abschluss des Planverfahrens wird es im erforderlichen Umfang Teilungsvermessungen, im Hinblick auf die festgesetzten Nutzungsverhältnisse geben.

4.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort, welcher bisher von hochbaulichen Anlagen frei geblieben ist. Der Bereich ist gekennzeichnet als aufgelassene, von Vornutzungen und Einflüssen aus der Umgebung geprägte Freifläche, die durch ihre Lage als anthropogen geprägt und stark überformt anzusehen ist. Es handelt sich im Wesentlichen um ruderalisierte Freiflächen westlich des Auenweges, zwischen Abbruchflächen des angrenzenden Wohnquartiers "Zoberberg" und dem bestehenden Klinikstandort östlich des Auenweges. Die Flächen im Plangeltungsbereich werden, mit Ausnahme des eingezäunten Bereiches für den Hubschrauberausweichlandeplatz, der Verkehrsflächen und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden, teilweise überlagert von einer 110-KV-Hochspannungsleitung, nicht genutzt und ebenso nicht regelmäßig gepflegt. Bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um eine Grünlandnutzung.

Das Plangebiet ist eben bis flach wellig und liegt abseits der Verkehrswege deutlich unterhalb des Straßenniveaus. Die Höhendifferenzen zwischen Fahrbahnoberkante und Geländehöhe variieren zwischen 0,20 m bis 1,40 m.

Neben den Anliegerstraßen Kastanienhof und Schochplan queren das Plangebiet die Gleisanlagen der Straßenbahn. Die Gleise verlaufen überwiegend auf eigenem Gleiskörper südlich des Straßenzuges Schochplan und verschwenken anschließend nach Norden, parallel zum Auenweg. Hier befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle.

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches, südlich des Straßenzuges Schochplan gelegen, befindet sich eine mit Schotterdecke befestigte, ehemals als PKW-Stellplatz genutzte Fläche. Im südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist, abzweigend vom Straßenzug Kastanienweg, ein aufgeschütteter Damm zu erwähnen, welcher zentral in das Plangebiet hineinführt. Dieser war vermutlich als Weg geplant, wurde jedoch nie ausgebaut. Ganz im Süden des Plangebietes grenzt der Lärmschutzwall der B 185 (Randstraße Alten) an den Geltungsbereich an.

4.3 Umweltbelange

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel dieser Begründung bildet (vgl. Kapitel II). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Umweltprüfung (UP) ergangenen Umweltinformationen und -untersuchungen im Ergebnis dargestellt. Notwendig im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist ebenfalls die Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt sowie der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 14 ff BNatSchG, §§ 2, 2a BauGB), was im Umweltbericht entsprechend der Vorschriften nach Anlage 1 zum BauGB, unter Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt, dargestellt wird.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes auf besonders/streng geschützte Pflanzen und Tiere wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (aFB)⁵ erstellt. Im Zuge der fachlichen Relevanzprüfung wurde für das Plangebiet, bezüglich der Artengruppen Vögel und Zauneidechsen, vertiefender Untersuchungsbedarf festgestellt. 2017 erfolgte die Artenerfassung vor Ort.

Brutvögel

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (aFB) hat im Plangebiet (PG) insgesamt 16 Brutvogelarten festgestellt, von denen der Neuntöter als wertgebende Art zu bewerten ist. Weiterhin bewertungsrelevant stuft der aFB einen Turmfalken-Brutplatz knapp außerhalb des Plangebietes ein: Nistkasten an einer Hausfassade im Südwesten. Die erfassten Brutvögel entsprechen dem anhand der Vegetationsstruktur zu erwarten Spektrum, es handelt sich um allgemein verbreitete Arten.

Reptilien

Als einzige Reptilienart konnte nach mehreren Begehungen im südwestlichen Plangebiet die Zauneidechse mit 6 Individuen im nachgewiesen werden. Da i. d. R. nicht das gesamte Vorkommen erfasst werden kann, ist von einer höheren Bestandszahl auszugehen. Der südliche Bereich des Plangebietes kommt wegen der Biotopausstattung mit dem mosaikartigen Wechsel von offenen und verbuschten Bereichen und den eingestreuten Magerstandorten als Lebensraum für die Zauneidechse eher in Betracht als der nördliche Teil. Als Ausbreitungsbarriere wirken die stark befahrenen Straßen.

Zusammenfassende Bewertung des aFB

Biotoptypen- und Nutzungstypen:

- Gehölze überwiegen von mittlerer Wertigkeit
- Ruderalflur und ruderales mesophiles Grünland von mittlerer Wertigkeit
- Scherasen, Zierhecken, Rabatten von geringer Wertigkeit
- Allelen, geschützt gemäß § 21 NatSchG LSA

⁵ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag "Neubau Klinikum Dessau", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 14.02.2018

- Weidengebüsch, Schilfröhricht, geringflächige Vorkommen von geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchG LSA

Brutvögel:

- 16 Brutvogelarten, 1 wertgebende Art: Neuntöter, allgemeine Bedeutung

Reptilien:

- Zauneidechse mit wenigen Individuen nachgewiesen,
- im nördlichen Plangebiet keine bis geringe Bedeutung,
- im südlichen Plangebiet mittlere Bedeutung

Fledermäuse:

- keine Quartiersstrukturen, Jagd- und Transferflüge möglich

Insekten:

- keine artenschutzrelevanten Vorkommen, untergeordnete Bedeutung

Im Ergebnis der Bewertung durch den aFB kann davon ausgegangen werden, dass Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für die kartierten Brutvögel, Fledermäuse und Insekten nicht auftreten werden. Allerdings befinden sich die bisherigen Fundorte von Zauneidechsen auf Flächen innerhalb der zukünftigen Baugebiete. Damit es nicht zu Schädigungen oder einer Verschlechterung des guten Zustandes der Population kommt, müssen zur Vermeidung der naturschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG geeignete Maßnahmen vor Durchführung des Vorhabens (CEF-Maßnahmen) ergriffen werden.

In Frage kommt hier die Umsiedlung der Tiere in geeignete Ersatzhabitats, die im südlichen Plangebiet geschaffen werden. Dort sollen auf einer als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung" festgesetzten Grünfläche Steinriegel, Totholzhaufen und Sandlinsen angelegt und damit die Lebensraumstrukturen für die Tiere verbessert werden.

Für den Ausgleich der anhand des LSA-Modells ermittelten Biototypenverluste infolge der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung werden neben Maßnahmen im Plangebiet – hier vor allem zur Verminderung und Vermeidung - auch externe Maßnahmen notwendig sein. Um den gesamten Kompensationsbedarf zu begleichen, sollen Waldumbaumaßnahmen in der Mosigkauer Heide und Aufwertungsmaßnahmen im Kopfweidenbestand an der Taube durchgeführt werden.

Das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit zählt auch zu den hier relevanten Umweltschutzgütern, weil in eine bestehende schalltechnisch belastete räumliche Situation neue empfindliche Nutzungen "hineingeplant" werden. Zur Ermittlung und Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungen wurde planbegleitend ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Untersucht wurde der Verkehrslärm der Straßen und der Straßenbahn, im Zusammenwirken mit einem neu geplanten Parkhaus/Parkdeck.

Im Ergebnis des Gutachtens sind insbesondere für die geplante Kindertagesstätte Schutzvorkehrungen, wie eine entsprechende Gebäudeausrichtung und passiver

Schallschutz am Gebäude, notwendig. Für die Wohnnutzungen und empfindliche Bereiche im Bestand des Klinikums sind nur die Nachtzeiten von Belang, ausreichender Schutz kann durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst sowie ggf. durch Verzicht auf den nächtlichen Betrieb des Parkdecks in der obersten Ebene erreicht werden.

4.4 Verkehrserschließung

Die bereits hergestellten Erschließungsanlagen werden ohne signifikante Änderungen Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie stellen sich in ihrer Lage geeignet dar, den neuen Nutzungskontext zu erschließen.

4.4.1 Straßen

Der Erweiterungsstandort des Klinikums besitzt mit den hergestellten Straßen eine leistungsfähige Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr. Durch die Lage der Gleisstrasse der Straßenbahn bedingt, gibt es aus dem Straßenzug Auenweg heraus lediglich eine bereits bestehende Zufahrtssituation in das Plangebiet hinein, im Bereich des Hubschrauberausweichlandeplatzes.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Fuß- und Radwege, teils separat geführt, teils in kombinierter Form, verlaufen entlang der Straßenzüge Auenweg, Kastanienhof und Schochplan. Die Verkehrsartentrennung von Fuß- und Radwegen sowie Fahrverkehren soll in den gegenwärtig in dieser Form ausgebauten Bereichen auch durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet und fortentwickelt werden.

Zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad ist damit das Bebauungsplangebiet aus den angrenzenden Wohnbereichen und vom Hauptstraßennetz des Stadtteils Dessau sehr gut zu erreichen.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr bestehen derzeit Stellplatzanlagen entlang der Anliegerstraßen Kastanienhof und Schochplan in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn. Hierbei handelt es sich um öffentliche Parkplätze. Darüber hinaus befindet sich im Norden des Plangebietes auf dem Flurstück 2281 eine Stellplatzanlage, welche auf Grund ihrer Mindernutzung teilweise durch das angrenzende Grün überwuchert daherkommt. Diese Stellplatzanlage besitzt das Potenzial, in Verbindung mit der Neuordnung auf den angrenzenden Flächen, wieder stärker genutzt zu werden.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird von der Gleisanlage der Dessauer Straßenbahn, aus dem Neuenhofenweg kommend und in den Straßenzug Schochplan einmünden, gequert. Im Verlauf des Auenweges befinden sich sowohl Haltestellen der Straßenbahn wie auch für Linienbusse. Auf Grund dieser Situation wird es nicht erforderlich zur Erreichbarkeit des Klinikumstandortes neue Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr zu konzipieren. Der Nahverkehrsplan der Stadt Dessau-Roßlau sieht keine zusätzlichen Andienungen des ÖPNV vor.

Die Erschließung des geplanten Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt gegenwärtig mit der Straßenbahnlinie 3 und den Buslinien 17, N 2 und N 3 der Dessauer Verkehrsgesellschaft (DVG), die die Haltestellen Städtisches Klinikum und Kastanienhof bedienen. Entlang der Bahnlinie im Bebauungsplangebiet befinden sich für den Betrieb der Straßenbahn sowie der Bahnübergangsanlage Fahrleitungs- und Bahnstromkabel.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be- und Entwässerung

Schmutzwasserleitungen befinden sich in den Straßenzügen Kastanienhof und Schochplan sowie das Plangebiet von Westen nach Osten querend als Hauptabwassersammler. Parallel zu letzterem verläuft ebenfalls ein Regenwassersammler. Die Trasse wurde mit einem Schutzstreifen von 10,00 m Breite grundbuchrechtlich gesichert und als Leitungsrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Weitere Niederschlagswasserabführungskanäle befinden sich ebenfalls in den Straßenzügen Schochplan, Kastanienhof sowie dem Auenweg und im Verlauf der Gleistrasse der Dessauer Straßenbahn.

Trinkwasserleitungen verlaufen überwiegend in den Fußwegbereichen des Auenweges sowie den Straßen Schochplan und Kastanienhof. Gefasste Einleitungen von Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper sind der Stadt Dessau-Roßlau nicht bekannt.

Darüber hinaus erfolgt die Niederschlagswasserabführung der von den Fahrbahnen getrennt geführten Fußwege in die die vorhandenen Verkehrsanlagen begleitenden Grünflächen.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung. Ggf. wird in Folge einzelner Objektplanungen eine ergänzende Einordnung entsprechender Hydranten erforderlich.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich vorwiegend im östlichen Straßenseitenraum des Auenweges sowie im westlichen Straßenseitenraum von Schochplan und Kastanienhof. Eine weitere Elektroenergieversorgungsleitung quert, ausgehend vom Schochplan, die Trasse der Straßenbahn und den anschließenden Auenweg. Aus dem Straßenzug Kastanienhof zweigt innerhalb eines nach Süden in das Plangebiet hineinragend aufgeschütteten Dammverlaufes eine Elektroenergieversorgungsleitung ab. Zu erwähnen ist ein Transformator, welcher sich an der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 2282 und 2281, angrenzend an den Straßenzug Schochplan, befindet. Von hier aus ist die Versorgung der bislang bekannten Bauvorhaben im Plangeltungsbereich gewährleistet.

4.5.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich im Geh- und Radwegbereich im nördlichen Teil des Auenweges. Sie queren diesen oberhalb der Einmündung Schochplan, mit weiterem Verlauf in das Städtische Klinikum. Weitere Erdgasversorgungsleitungen befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Erdgasversorgung neu hinzutretender Bauvorhaben im Plangebiet kann aus der bestehenden Leitungszuführung heraus gewährleistet werden.

4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den Gehwegbereichen sämtlicher im und an das Plangebiet angrenzender Straßenverläufe zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

4.5.6 Fernwärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgungsleitung befindet sich auf der Ostseite des Straßenzuges Kastanienhof, weiter verlaufend nach Norden in den Bereich des Straßenzuges Schochplan, im Bereich des hier verlaufenden Fußweges. Hiervon abzweigend verläuft ein Kanalstich in den Bereich des Flurstückes 758/5 hinein. Der Verlauf der Fernwärmetrasse ist potenziell geeignet, Vorhaben im Plangeltungsbereich mit Fernwärme versorgen zu können.

4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet sind die neu geplanten Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes medientechnisch erschlossen. Um die angestrebten Entwicklungen im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren zu können, wird grundstücksbezogen eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in den angrenzenden Straßenräumen, erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Erschließung mit Telekommunikationstechnik.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau, bezogen auf das Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft". Danach sollen u. a. dem Städtischen Klinikum als wichtigem Standort der klinischen Forschung und der Gesundheitsversorgung für Stadt und Region optimale Standortbedingungen geboten werden. Hierzu soll eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg" aufgegeben und überplant werden. Mit seiner Zielstellung trägt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zur Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung bei, da der Plan u. a. die Errichtung eines neuen Betriebskindergartens sowie die Bereitstellung von Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter und Besucher in unmittelbarer Nachbarschaft des Klinikums planerisch

vorbereiten soll. Diese und weitere Nutzungen zu medizinischen Zwecken, im Zusammenhang mit dem Klinikumstandort, entsprechen nicht den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 115 "Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg", in welchem Bereiche für Parkplätze sowie Baufelder für Wohnbebauung vorgesehen sind. Somit stellen sich diese festgesetzten Flächenzuordnungen mit den Planungsabsichten des Klinikums als unvereinbar dar.

Die Stadt kooperiert projektbegleitend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Erreichung der städtebaulichen Ziele mit dem Städtischen Klinikum. Hierbei erfolgen gegenseitige Abstimmungen sowohl zu den Baukörperstrukturen und Erschließungsrahmenbedingungen als auch 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.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der Zielstellung der Integration der geplanten weiteren/zusätzlichen baulichen Entwicklungen zu medizinischen Zwecken in dem über das INSEK definierten "Landschaftszug plus" soll die entwickelte Leitlinie der urbanen Kerne und landschaftlichen Zonen grundsätzlich weitergeführt werden. Die solitären Baukörper von Kindertagesstätte, Parkdeck, Laborgebäude, etc. sollen demgemäß städtebaulich so integriert werden, dass eine städtebaulich harmonische und einprägsame Neukomposition von Bau- und Freiflächen westlich des Auenweges entsteht.

Mit dieser grünordnerischen Zielstellung steht der Bebauungsplan dem im Kapitel 6.4 des INSEK dargestellten "Landschaftszug plus" nicht entgegen. Im Plangebiet selbst soll die vorhandene Biotopstruktur im Umfeld der Solitärbaukörper möglichst umfangreich erhalten bzw. nach der Bauphase wiederhergestellt und unterhalten werden.

5.3 Verkehrskonzept

Sämtliche neuen Nutzungen im Plangebiet sollen mit ausreichender Leistungsfähigkeit an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Dies gilt sowohl für den individuellen motorisierten als auch nicht motorisierten Verkehr, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit Blick auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird mit vorliegendem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erreichbarkeit durch den individuellen motorisierten Verkehr sowohl ausgehend vom Auenweg als auch vom Schochplan, respektive Kastanienhof geschaffen.

Eine bestehende Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes soll entsprechend dem benötigten Umfang ertüchtigt und im weiteren Plangebiet sollen zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Klinikums errichtet werden. Darüber hinaus werden ebenfalls im Bereich des gegenwärtig geplanten Instituts- und Laborgebäudes Stellplatzanlagen, entsprechenden Umfangs über den Auenweg, aber auch ausgehend vom Kastanienhof bei Bedarf erschließbar sein. Hierbei erfolgt die Nutzung der bestehenden Verkehrsanlage im Zufahrtsbereich zum Hubschrauberausweichlandeplatz.

Im Hinblick auf die Fuß- und Radwegeverbindungen ergibt sich aus gegenwärtiger Sicht allenfalls die Notwendigkeit geometrischer Anpassungen. Verkehrsplanerische Anpassungen zur Erschließung von einzelnen Nutzungen im Plangebiet sind immer in Verbindung mit einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung des Standortes zu verbinden und in ihren Inhalten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen.

5.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Standortfindung für die bauliche Entwicklung der avisierten Nutzungen peripherer medizinischer Fachdisziplinen sowie flankierender Funktionen, im Kontext des Städtischen Klinikums Dessau, zeigt sich von Anbeginn an die räumliche Nähe zum bestehenden "Klinik-Campus" in vielerlei Hinsicht als anstrebenenswert. Im Zusammenhang mit der Prüfung der Aspekte der Ziele der Stadtentwicklung, dem Planungsrecht – Erlangung des Baurechts, den Rahmenbedingungen der verkehrlichen Erschließung, passender Grundstückszuschnitte, Baugrund sowie einer Kosten-/Nutzenbetrachtung wurde zusammenfassend der vorliegende Standort des Bebauungsplanes als am besten geeignet, hinsichtlich möglicher Synergie- und Nutzungseffekte angesehen.

Die durchgängige Grundstücksverfügbarkeit war darüber hinaus ein Kriterium, die Flächen vorliegenden Bebauungsplanes nicht für anderweitige Nutzungen vorzuhalten. Schließlich gab es betriebsorganisatorische Erwägungen, wie bspw. eine enge räumliche Verflechtung zwischen Kita-Betreuungsangeboten und Arbeitsstätten der Eltern, in Verbindung mit einer im vorliegenden Plangeltungsbereich geeigneten Flächenofferte. Aber auch im Bereich der klinischen Forschung, Bildung und Information sind Austauschprozesse zum bestehenden Städtischen Klinikum Dessau auf kurzem Wege von Vorteil und Garant für eine fortwährende Attraktivität des Standortes sowohl für Patienten als auch fachtechnisches Personal bis hin zur wissenschaftlichen Forschung.

Insofern bezieht sich die Standortalternativediskussion vorliegend hauptsächlich auf die Anordnung/Verteilung baulicher und sonstiger Nutzungen im Plangebiet, um eine effiziente Grundstücksausnutzbarkeit sicherzustellen; gleichzeitig aber auch eine angemessene landschaftliche Einbindung des Klinikstandortes im weiteren zu ermöglichen. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat sich vorliegende Überlegungen zu Eigen gemacht und mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" die Standortfestlegung am 07.12.2016 entschieden.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die Festsetzungen des in den Einleitungskapiteln zu dieser Begründung bereits erwähnten Bebauungsplanes Nr. 115 "Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg" und die in den überwiegenden Teilen hiervon abweichenden Festsetzungsnotwendigkeiten im vorliegenden Bebauungsplan für die Standorterweiterung des Städtischen Klinikums Dessau, wurde es erforderlich, eine boden- und bauplanungsrechtliche wie auch eigentumsbezogene Neuordnung/Fortentwicklung am Planstandort vorzunehmen, um den Bedarf an Verlagerungen medizinischer Fachdisziplinen und peripherer Nutzungen aus dem Kernstandort des Städtischen Klini-

kums heraus Rechnung tragen zu können. Damit sollen im Bebauungsplankontext zukünftig die Tätigkeitsfelder peripherer medizinischer Fachdisziplinen sowie flankierender Funktionen eine gewisse Dominanz besitzen. Diese stellen sich jedoch aus heutiger Sicht überwiegend in direkter Zuordnung zum bisherigen Standort des Städtischen Klinikums Dessau dar, woraus resultierend Festsetzungen für Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO den Planungskontext dominieren.

6.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Klinikum" festgesetzt. Dabei sind die Bereiche unterschiedlicher Nutzungsdiktionen in Abhängigkeit ihres Flächenbedarfs und damit ihrer Schutzbedürftigkeit, insbesondere im Sinne des städtebaulichen Immissions-schutzes, zu unterscheiden. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ist in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dennoch sehr bewusst offen gehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die beabsichtigten, heute auch möglicherweise noch nicht abschließend bekannten Nutzungsformen ermöglicht wird.

Da der Begriff "Klinikum" selbst keiner nutzungsspezifischen Legaldefinition unterliegt, muss beim Vollzug des Bebauungsplanes unterschieden werden, ob die jeweilige Art und der Umfang der beabsichtigten Nutzung mit der Zweckbestimmung des jeweils festgesetzten Sondergebietes vereinbar ist. Dabei zeigen sich je nach Baugebiet bspw. auch institutionelle Einrichtungen anderer Rechtsträger im medizinischen und sozialen Bereich genauso am Standort zulässig, wie diesbezügliche Gebäude oder Infrastruktureinrichtungen, Einrichtungen der Pflege sowie eine Vielzahl weiterer, gesundheitlichen Zwecken dienender Anlagen, auch zur Schulung und Forschung, im Kontext des wahrzunehmenden Aufgabenspektrums des Städtischen Klinikums Dessau.

Die darüber hinaus zulässigen Serviceeinrichtungen, wie technische Dienste, können neben gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen auch Fahr- und Ver- bzw. Entsorgungsdienstleistungen sein. Die Trägerschaft der gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen soll frei gewählt werden können. Damit sind auch selbstständig geführte gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen ausdrücklich erwünscht. Eine Anbindung an die Verwaltungsstruktur des Klinikums ist dabei nicht erforderlich.

Die im Ergebnis über den Bebauungsplan zielplanerisch wie betriebstechnischer Art vorbereiteten und auf den Standort bezogenen Konzentrationsprozesse der Gesundheitsvorsorge, lassen die Festsetzung der Baugebiete in der vorliegenden Form notwendig werden, damit in der Summe eine höhere Effizienz und Nutzungsintensität für das Städtische Klinikum Dessau entstehen kann. Dieser Anspruch rechtfertigt den sehr offenen, aber dennoch mit hinreichender Bestimmtheit zukunftsfähig ausgestaltbaren Festsetzungskontext des vorliegenden Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung.

Hinweis:

Die obere Verkehrsbehörde weist darauf hin, dass beim Neubau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf zu achten ist, dass die geplanten Gebäude und Nebenanlagen den An- und Abflug der Hubschrauber auf dem genehmigten Dachlandeplatz, ca. 135 m westlich des Planungsbereiches, nicht gefährden (§ 29 Abs. 1 LuftVG). Für die Nutzung des Hubschrauberausweichlandeplatzes im Planungsbereich muss eine ausreichende Hindernisfreiheit bestehen.

Für die Nutzung der Baukräne ist rechtzeitig die obere Luftfahrtbehörde, hier Landesverwaltungsamt Referat 307, zu beteiligen. Die Baukräne bzw. andere Baumaschinen sind Luftfahrthindernisse und müssen entsprechend gekennzeichnet werden. Die Kosten für sämtliche Kennzeichnungen hat der Bauherr zu tragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen am städtebaulichen Maßstab der Bebauung des Städtischen Klinikums Dessau und nimmt zum anderen Bezug auf die projektbegleitend bereits vorliegenden Entwürfe und der hierin ablesbaren Entwicklungsvorstellungen. So soll sowohl der Bezug zur Höhe baulicher Anlagen, in Verbindung mit der Geschossigkeit als auch die festgesetzte Grundflächenzahl ein hohes Maß an Flexibilität innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ermöglichen.

Auf Grund der unterschiedlichen Zuschnitte der verfügbaren Grundstücksflächen, der Art der zulässigen baulichen Nutzung sowie bestehender Restriktionen, bspw. hinsichtlich querender Leitungen, variiert im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung in angemessener Weise. Damit ist es möglich, auf den entsprechenden Teilflächen baulich-räumlich zu nutzende Angebote bei maximaler Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens zu offerieren und dennoch eine funktional angemessene Trennung des Nutzungsspektrums im Plangeltungsbereich entstehen zu lassen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß ist unter Berücksichtigung der heute erkennbaren Notwendigkeiten, in Bezug auf die beabsichtigte Neubebauung, ausreichend bemessen. Eine übermäßige Verdichtung des Erscheinungsbildes soll, mit Blick auf den Charakter der baulichen Nutzungen und die mit hoher Wahrscheinlichkeit resultierende Solitärbebauung, innerhalb der über das INSEK implizierten Entwicklungsidee eines Landschaftszuges, nicht zugelassen werden. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit nicht zum Tragen. Darüber hinaus wird mit der gegenüber dem Höchstmaß deutlich reduziert festgesetzten GRZ dem Bodenschutzgedanken als Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)⁶ Rechnung getragen, bislang unbebaute Grundstücke nur im tatsächlich erforderlichen Umfang für die durch die Planung festgesetzte Zweckbestimmung in Anspruch zu nehmen.

Die Gliederung im Hinblick auf Geschossigkeiten und Bauhöhenfestsetzungen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den Sonstigen Sondergebieten vorgenommen wurden, berücksichtigen darüber hinaus eine verträgliche Nachbarschaft

⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

mit der umgebenden naturräumlichen, in Teilen auch baulich genutzten Situation und spiegeln andererseits die baulichen Erfordernisse an die Anlage eines in einen "Landschaftszug" maßstäblich eingebetteten Erweiterungsbereiches des Städtischen Klinikums Dessau, entsprechend der funktionalen Anforderungen wider.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich, wie eingangs zu diesem Kapitel benannt, in Verbindung mit der absoluten Bauhöhenbegrenzung am städtebaulich typischen Profil, möchte aber ebenso einen Beitrag zur Nutzungserweiterung leisten und Spielraum geben für die Baukörpergestaltung. Wie bereits beim Bebauungsplan Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum" städtebaulicher Leitgedanke, soll der über die festgesetzte Geschossigkeit hinausragende Baukörper des Verwaltungsgebäudes lediglich Bestandsschutz genießen, zukünftig aber nicht den städtebaulichen Maßstab für weitere Ergänzungsbebauungen auf dem bestehenden, wie auch dem vorliegend zu erweiternden Klinikgelände darstellen.

6.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau, da diese bei dem angestrebten Katalog der medizinischen und nachgeordneten Nutzungsformen sehr stark von den Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen abhängig ist. Die Baugebiete stellen sich gegenwärtig vollständig unbebaut dar. Aus diesem Status quo folgt für die Stadt, dass mit Blick auf den angestrebten Charakter der Planung, Baukörper bzw. bauliche Anlagen sich so flexibel wie nötig - der Art der baulichen Nutzung folgend - in den Plangeltungsbereich einordnen lassen sollen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Folgerichtig zu dem vorstehend zur Thematik Bauweise Ausgeführten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch eine sehr großzügige Fassung der Baufelder wird auf den Flächen der festgesetzten Sondergebiete dem notwendigen Spielraum für Neubebauungen bewusst entsprochen. Dort, wo Freiflächennutzungen dominieren oder erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Grünstrukturen oder Splitterflächen durch Leitungsrechte oder ähnliches abgetrennt vom Flächenzusammenhang zu konstatieren sind bzw. die verbindende landschaftsräumliche Komponente stärker hervortreten soll, werden die Verläufe der Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Baugebieten restriktiver gehandhabt.

Die bereits bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründete Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen. Das bedeutet, dass Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt, auch in den Bereichen nicht überbaubarer Grundstücksflächen, zulässig sind.

6.5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Ein im Plangeltungsbereich vorhandener Hubschrauberausweichlandeplatz soll für den Betrieb des Städtischen Klinikums in Dessau weiterhin mit dem aktuellen Flächenbezug vorgehalten werden. Es erfolgt hierzu eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ohne Überlagerung mit dem im direkten Umfeld festgesetzten Son-

dergebiet. Dies begründet sich darin, dass die Festsetzungen zur zulässigen Ausnutzbarkeit des Sondergebietes nicht in Korrespondenz zu den luftrechtlich zu beachtenden Vorschriften gesehen werden können und andererseits, auf Grund der Kleinteiligkeit, sich eine separate Sondergebietsfestsetzung nicht als sinnvoll erweist. Auch ist der Charakter der Umgebung der eingezäunten Anlage eher als Grünfläche, denn als Baugebiet wahrnehmbar. Hinzu tritt, dass die Aufrechterhaltung dieser Nutzung von Bebauung freizuhalten Schutzflächen intendiert, welche angrenzend an die vorliegende Flächennutzung in nachrichtlicher Übernahme Darstellungsgegenstand werden.

Es handelt es sich bei der Fläche des Hubschrauberausweichlandeplatzes somit um eine betriebsnotwendige Fläche des Städtischen Klinikums Dessau, welche nur am gegenwärtigen Standort sinnvoll aufrechterhalten werden kann. Letzteres begründet sich auch darin, dass die umgrenzenden, im Zusammenhang mit der Nutzung einzuschränkenden Grundstücksteile, entweder zu den öffentlichen Verkehrsanlagen zählen oder bereits heute sich in der Verfügbarkeit des Städtischen Klinikums befinden. Im Zusammenhang mit der Kennzeichnung der An- und Abflugrichtung wurde auf die Einhaltung der ICAO-Vorschriften für Hubschrauber (ICAO = Internationale Zivilluftfahrt-Organisation) geachtet. Flüge mit Hubschraubern am Städtischen Klinikum Dessau sind im Bereich dieses Landeplatzes nur gemäß § 25 Abs. 2 Nr. 2 LuftVG "zur Hilfeleistung bei einer Gefahr für Leib und Leben von Personen" (sogenannte Primärflüge) möglich.

6.6 Von Bebauung frei zuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Von der Bebauung frei zuhaltende Schutzflächen sind im Hinblick auf den Betrieb des Hubschrauberausweichlandeplatzes in nachrichtlicher Übernahme dargestellt. Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO LSA ist hier grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind nach Zustimmung des Eigentümers des Hubschrauberausweichlandeplatzes bauliche Anlagen als feststehende Bauteile im Sinne von Nebenanlagen zulässig.

Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerische genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WAG)) befindet.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" festgesetzten Baugebiete und Flächen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der DESWA durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmaße einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG⁷ eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und ein Lageplan beizufügen.

6.7 Grünflächen

Vorhandene Einzelbäume sowie Strauch- und Baumgruppen werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten durch entsprechende Festsetzungen als Bestandteil von Grün- und Verkehrsflächen gesichert. Den Erhalt einzelner Bäume regelt darüber hinaus die städtische Baumschutzsatzung. Dies betrifft auch die straßenbegleitenden Alleen und Baumreihen. Bestehende, unter städtebaulichen Gesichtspunkten gliedernde Grün- und Freiflächen, finden sich insbesondere im südlichen Plangeltungsbereich sowie im Umfeld des Hubschrauberabweichlandeplatzes; für sie werden entsprechend Erhaltungsgebote festgesetzt.

- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen (Einzelsignatur)
- Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen (Feldgehölze) heimischer Arten

Aber auch nördlich des das Plangebiet querenden Straßenzuges Schochplan (westlich des Auenweges) wird aus dem Bestand heraus eine Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzbeständen festgesetzt. Die Einschränkungen in der Bepflanz-

⁷ WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

barkeit, wie im Kapitel 6.6 dargestellt, bleiben hiervon unberührt. Die Grünflächen querenden Fußwege sind in Abhängigkeit von den Nutzungsverhältnissen generell zulässig anzulegen. Hierbei ist auf eine möglichst ungebundene Bauweise zu orientieren. Letzteres gilt auch für die Grünflächenfestsetzungen im Sinne von Verkehrs- begleitgrün. Die hiermit erfassten Seitenbereiche des Auenweges haben neben der Funktion als "konstruktiver" Straßenseitenraum auch landschaftsräumliche Wirkung und folgen den Zielen des "Landschaftszug plus".

In den Stellplatzbereichen ist je 6 angefangene neue Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Diese Festsetzung wird in rechtssystematischer Kontinuität aus dem Bebauungsplan Nr. 212 "Klinik und Gesundheitszentrum" übernommen. Abweichend davon soll im SO 3 mit dem Verhältnis je 4 Stellplätze ein Baum eine stärkere Durchgrünung i. S. d. "Landschaftszug plus" erreicht werden.

- Eingrünung der Stellplatzanlagen insbesondere im SO 3 durch Baumanpflanzungen im Bereich der Stellplätze, je 6 / im SO 3 je 4 Stellplätze ein Baum

Im Süden des Plangeltungsbereiches wird eine Freifläche erhalten und als Fläche für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Auf einem Teil der Fläche (im Süden) findet aktuell mehr oder weniger regelmäßig Grünlandnutzung statt, im Norden findet keine Nutzung statt, wodurch sich Ruderalfluren (überwiegend Landreitgras) und Sukzessionsgebüsch entwickelt konnten. Die Fläche soll als Offenland mit Gehölzstrukturen entwickelt und durch extensive Pflege dauerhaft erhalten werden. Im Süden soll mesophiles Grünland mit Ruderalfluren entstehen und erhalten werden, im Norden – insgesamt auf maximal 50% der Fläche – naturnahe Gebüsch- und Gehölzgruppen. Die Schutzstreifen unter der KV-Leitung und im Bereich der Leitungen im Norden sind als Grünland - ohne Gehölze - zu pflegen.

- Grünlandeinsaat und extensive Pflege auf nicht mit Gehölzen bepflanzbaren Bereichen innerhalb von Grünflächen, z. B. im Bereich von Leitungen oder Wegerechten
- Entwicklung und dauerhafte Erhaltung naturnaher Offenlandfläche durch extensive Pflege (mesophiles Grünland, Ruderalfluren) mit der Option für die Anlage spezieller Biotope für Artenschutzmaßnahmen
- Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens mit Landschaftsrasen, Erhalt von vitalen Gehölzen und Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Arten

Abschließend ist darauf zu verweisen, dass die Baumalleen entlang der Straßenzüge Kastanienhof, weiter verlaufend in den Schochplan hinein und im Bereich des südlichen Auenweges als Einzelbäume Festsetzungsgegenstand werden, da diese nicht nur straßenraumgliedernd Wichtigkeit besitzen, sondern auch dem Schutzstatus nach NatSchG LSA unterliegen.

6.8 Verkehrserschließung

6.8.1 Straßen, Wege, Ruhender Verkehr

Die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nicht erforderlich. Auf die zeichnerische Festsetzung von Geh- und Fahr-

rechten wurde weitestgehend verzichtet. Lediglich im Zufahrtsbereich zum Hub-schrauberausweichlandeplatz wurde der Kreis der Begünstigten festgelegt, da es unabhängig von der Nutzung des angrenzenden Sonstigen Sondergebietes erforderlich ist, hier uneingeschränkt die Zugangsmöglichkeit im Bedarfsfall einzuräumen. Darüber hinaus ist über die bestehende Zufahrt auch der Zu- und Abfahrtsverkehr von Mitarbeitern und Besuchern des Sonstigen Sondergebietes SO 3 möglich.

Entlang des Straßenzuges Auenweg und im Einmündungsbereich Schochplan werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Hierbei handelt es sich mit Blick auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des fließenden Verkehrs um Festsetzungen zur Vermeidung von Gefahrensituationen. Diese doppelten sich ggf. auch mit Regelungen des Fachplanungsrechtes in diesen Bereichen, werden aber zur allgemeinen Kenntnisnahme als Festsetzung durch die Stadt Dessau-Roßlau für erforderlich gehalten.

Zum Schutz der Allee im Bereich des Straßenzuges Kastanienhof werden zwei Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Diese bereits hergestellten Zufahrtssituationen in das Sonstige Sondergebiet SO 3 sieht die Stadt als hinreichende Optionen zur Grundstückserschließung bei größtmöglicher Wahrung des Alleenschutzes an.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 diesem zugeordnet festgesetzt. Dies ist naheliegend, da im Sonstigen Sondergebiet SO 1 vorrangig der Neubau der Betriebskindertagesstätte (Kita) geplant ist und die hieran unmittelbar angrenzende Stellplatzanlage bestens geeignet wäre, die von Mitarbeitern mit PKW gebrachten Kinder hier sicher aus- und einsteigen zu lassen. Darüber hinaus können hier Personalstellplätze für Mitarbeiter der Kindertagesstätte Raum finden. Die Stellplatzsatzung der Stadt sieht für Kindertagesstätten einen Stellplatz je 20 Kinder vor. Bei einer Kapazität der Einrichtung von 200 Kindern wären somit 10 Stellplätze erforderlich. Hierzu sind die räumlichen Verhältnisse ausreichend bemessen.

Hiervon abgesehen ist mit der Lage des Städtischen Klinikums in integrierter städtischer Randlage, südlich des Stadtteils Dessau-Alten, eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl über den ÖPNV als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gegeben.

Basierend auf dem Radverkehrskonzept 2016 ist die Erarbeitung einer Fahrradabstellrichtlinie in Vorbereitung, die neben einer bedarfsgerechten Anzahl der vorzuhaltenden Fahrradabstellplätze auch eine Orientierung für die Qualitätsstandards vorgeben wird. In Orientierung auf diese, in Bearbeitung befindlichen Fahrradabstellrichtlinie und mit Verweis auf das Radverkehrskonzept, wird daher desweiteren die Anlage von Fahrradabstellplätzen im Sinne von Nebenanlagen, dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 zugeordnet, als zulässig festgesetzt. Für eine platzsparende Unterbringung der Fahrräder empfiehlt sich ein Anlehnbügel mit Vorderradfokussierung mit Hoch/Tief-Radeinstellung und 50 cm Fahrradabstand. Die benötigte Anzahl der Fahrradabstellplätze ist im Rahmen der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen zu ermitteln.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist u. a. auch die Anlage einer Parkieranlage mit bis zu 300 PKW-Stellplätzen zulässig. Im Rahmen eines zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallschutzgutachtens konnte nachgewiesen werden, unter welchen Rahmenbedingungen die Anlage in diesem Bereich integriert werden kann, ohne

dass schutzbedürftige Nachbarschaften unzuträglichen Belastungen ausgesetzt würden.

Nachfolgender Hinweis ist beim Bau der Parkierungsanlage zu berücksichtigen:

- PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sollen sich immer in der Nähe barrierefreier Zugänge befinden
- folgende Maße für Stellplatzflächen sollten erfüllt sein: für PKW mindestens 350 cm breit und 500 cm lang, für Kleinbusse mindestens 350 cm breit und 750 cm lang

Weitere Möglichkeiten für die Integration von Stellplatzanlagen stellen die im südlichen Teil des Auenweges, hiervon westlich gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen dar, von welchen ebenfalls auf kurzem Wege sowohl westlich hiervon errichtete neue Gebäude und bauliche Anlagen erreicht werden können, ebenso aber auch keine zu weiten Wege bis zum Haupteingang des Städtischen Klinikums zurückgelegt werden müssen.

6.8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Klinikum wird über eine Straßenbahnverbindung des öffentlichen Personennahverkehrs sowie Busverbindungen erschlossen. Haltestellen befinden sich im unmittelbaren Zugangsbereich entlang des Auenweges und an der westlichen Plangebietsgrenze, entlang des Straßenzuges Kastanienhof. Die Straßenbahntrasse wurde in nachrichtlicher Übernahme (planfestgestellte Bahnanlage) dargestellt. Sie verläuft, mit Ausnahme von durch Fahrbahnen querenden Bereichen, auf separatem Gleiskörper, abseits der Straßenverkehrsflächen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG⁸, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung⁹ unterzogen. Demgemäß werden Schallemissionen anlagenbezogen aus dem Bereich des geplanten Parkhauses, wie auch Emissionen durch Verkehrslärm zu beachten sein. Im Ergebnis des Gutachtens erfolgen für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Hier sind insbesondere die nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen der geplanten Kindertageseinrichtung und in der Umgebung befindliche Wohngebäude sowie Patientenräume im Bereich des Städtischen Klinikums zu berücksichtigen.

⁸ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

⁹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Nr. 17088, Stand 05.04.2018

Nachfolgende Ausführungen nehmen unmittelbar Bezug auf Textpassagen des o. g. Gutachtens.

Es wurden im Gutachten die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Straßen, einschließlich der das Plangebiet zum Teil durchziehenden Straßenbahnlinie ermittelt und beurteilt. Zusätzlich wurde das im Sondergebiet SO 2 "Klinikum" vorgesehene Parkhaus/Parkdeck hinsichtlich seines Immissionsverhaltens bei Tag- und Nachtnutzung beurteilt. In diesem Zusammenhang war auch der neu hinzukommende Ziel- und Quellverkehr der Beurteilung zu unterziehen. Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 "Klinikum" wurde zunächst der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu Grunde gelegt, da hier insbesondere durch den beabsichtigten Neubau einer Kindertagesstätte und den hiermit verbundenen Ruhebedürfnissen eine solche Einordnung hinsichtlich des Schutzanspruches erstrebenswert erschien. Im Ergebnis des Gutachtens zeigte sich, dass dieser Schutzanspruch auf Grund der durch Straßen- und Schienenverkehr vorgeprägten Situation sich nicht sinnvoll aufrechterhalten lässt und sich letztlich nach erfolgter Prüfung durch die Stadt Dessau-Roßlau auch nicht als notwendig darstellt. Resultierend erhält das Sonstige Sondergebiet SO 1 "Klinikum" wie das Sonstige Sondergebiet SO 3 "Klinikum" den Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI).

Für die unmittelbar westlich der Straßenzüge Schochplan und Kastanienhof gelegenen Areale wird ebenfalls vom Schutzanspruch eines Mischgebietes ausgegangen. Dies widerspricht in Teilen zwar den gegenwärtig für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115, welcher abgestuft vom Allgemeinen Wohngebiet über das Mischgebiet bis hin zu Kerngebieten in diesen Bereichen Festsetzungen erlassen hat. Seitens des Plangebers wird aber darauf orientiert, diesen Bebauungsplan in Teilen oder ganz aufzuheben bzw. in Teilen zu ändern und die bislang festgesetzten Baugebiete, im Hinblick auf ihre immissionsschutzrechtliche Stellung nicht (mehr) als relevant für vorliegende Bebauungsplanung anzusehen.¹⁰

Das Gutachten bezieht den gegenwärtigen Planungsstand zur beabsichtigten baulich-funktionalen Nutzung in den einzelnen Sondergebieten mit ein, nach welchem im Sonstigen Sondergebiet SO 1 "Klinikum" eine Kindertagesstätte mit rund 200 Plätzen neu errichtet werden soll; im SO 2 "Klinikum" u. a. ein bis zu 300 PKW-Parkplätze fassendes Parkhaus/Parkdeck in maximal 3 Parkebenen ermöglicht und im südlichen Teil des Plangebietes, im Sonstigen Sondergebiet SO 3 "Klinikum" u. a. ein Instituts- und Laborgebäude mit entsprechenden Stellplatzanlagen errichtet werden soll. Letzteres bedeutet, dass auf den nicht überbaubaren sowie anteilig überbaubaren Grundstücksflächen rund 130 betriebsbezogene PKW-Parkplätze in die schalltechnische Beurteilung einbezogen.

Mit Blick auf die Verkehrslärmimmissionen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 "Klinikum" kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass tags wie nachts Immissionsbelastungen zu erwarten sind, die die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 um bis zu 10 dB (A) (s. u.) überschreiten kön-

¹⁰ Der Bebauungsplan bzw. der angesprochene Teilbereich hat aus Sicht des Plangebers hier seine Wirksamkeit verloren, d. h. ist in Teilen funktionslos geworden. Das ist lt. laufender Rechtsprechung der Fall, wenn eine Verwirklichung des Bebauungsplanes auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen erscheint und niemand darauf vertrauen kann, dass die Festsetzungen noch Gültigkeit haben. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen vom Planinhalt so massiv und so offenkundig ab, dass der Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich seine städtebauliche Gestaltungsfunktion verloren hat.

nen. Demzufolge wird vorgeschlagen, im Rahmen des Bebauungsplanes passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Eine Lärmschutzwand, errichtet an der östlichen Plangebietsgrenze des Grundstücks der zukünftigen Kindertagesstätte, mit einer maßgeblichen Schirmhöhe von 2,50 m, könnte ebenso sicherstellen, dass die Einhaltung der WA-Orientierungswerte tags an den Außenfassaden des aktuellen Bebauungsentwurfes, zuzüglich 3 dB (A), d. h. einem Bezugspegel von 58 dB (A), möglich ist. Durch die Lärmschutzwand würde zwar sichergestellt werden, dass auch die Außenspielbereiche der Kindertagesstätte eine entsprechende Lärmabschirmung erfahren, jedoch wird diese Anlage weder städtebaulich noch im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit der in diesem Baugebiet beabsichtigten Nutzung vom Plangeber als vertretbar angesehen.

Resultierend wurden für die zu errichtenden Baukörper passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner schließt sich die Stadt Dessau-Roßlau der Argumentation des Gutachters an, dass Außenspielbereiche und dgl. im Wesentlichen geräuschemittierende Freiflächen sind und keine Ruhezone außerhalb der KITA-Betriebsgebäude darstellen. Insofern wird auch hier die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) als maßgebliche Immissionsrichtwerte als maßgebend festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, in Abhängigkeit von der Gebäudegliederung und -stellung des konkreten baulichen Entwurfs, diesen Schutzanspruch abzusichern. Die Durchführbarkeit der geplanten baulichen Nutzung wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht erschwert.

Im südlichen Teil, im Bereich eines zukünftig hier geplanten Instituts- und Laborgebäudes, werden durch Verkehrslärm die für WA-Gebiete maßgeblichen Bezugspegel um bis zu 3 dB (A) überschritten. Damit kann hier die Einhaltung bzw. Unterschreitung der gegenüber den WA-Orientierungswerten um 5 dB (A) höheren Orientierungswerte für Mischgebiete vorausgesetzt werden. Letzteres korrespondiert mit dem festgesetzten Schutzanspruch und fügt sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch zu dem durch die Stadt Dessau-Roßlau gewollten Charakter zukünftiger Umgebungsnutzungen ein.

Die Schienenverkehrslärmimmissionen (Straßenbahn) stellen für sich genommen keine problematische Geräuschbelastung für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet dar. Bei der Überlagerung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche ergeben sich allerdings am Tage für das Plangebiet Mittelungspegel bis zu 65 dB (A) in den östlichen bzw. bis 57 dB (A) in den westlichen Teilen der Sonstigen Sondergebiete "Klinikum". Unter Beachtung der durch den Gutachter festgestellten Überschreitung der maßgeblichen Bezugspegel im Bereich der geplanten schutzwürdigen Bauflächen sind für die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, welche im Bebauungsplan unter Bezugnahme auf die jeweiligen Lärmpegelbereiche festgesetzt werden. Diese stellen sich als erforderlich dar, um den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen.

Im Hinblick auf den anlagenbezogenen Lärm des Parkhauses ist festzustellen, dass am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der westlich benachbarten Nutzungen deutlich unterschritten werden. In der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr), hier Beurteilung der ungünstigsten Nachtstunde) jedoch ist eine Überschreitung des für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswertes von 40 dB (A) an der nordwestlich des

zukünftigen Parkhauses gelegenen Wohnbebauung am Schochplan um 3 dB (A) bzw. eine Überschreitung des für Krankenhäuser maßgeblichen Immissionsrichtwertes im Bereich der Patientenzimmer, östlich des Auenweges um bis zu 4 dB (A) zu erwarten.

Unter der Voraussetzung, dass die Nordfassade und die Ostfassade des Parkhauses geschlossen hergestellt und darüber hinaus eine Nutzung des Parkdecks im 3. Obergeschoss nachts entweder ausgeschlossen oder dieses überdacht wird, kann auch in den am stärksten betroffenen Immissionsorten die Einhaltung bzw. Unterschreitung des jeweils maßgeblichen Bezugspegels nachgewiesen werden. Da der Entwurf des Parkhauses gegenwärtig noch nicht abschließend feststeht, ist hier in Abhängigkeit vom Baukörper und dessen konstruktiven Elementen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sicher eingehalten bzw. unterschritten werden.

Als Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf die ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 abgestellt. Wie im Gutachten ersichtlich, stellen sich in diesem Zusammenhang die Lärmpegelbereich III – IV für die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 3 "Klinikum" als relevant dar.

Die berechneten Lärmpegelbereiche als maßgebende Orientierung für die erfolgten Festsetzungen im Bebauungsplan werden in den Bebauungsplan selbst als Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung aufgenommen und von der Stadt Dessau-Roßlau als maßgebend im Rahmen der Fortentwicklung baulicher Nutzungen im Plangebiet angesehen. Die desweiteren aufgenommene Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelnachweisen dient dazu, möglichst die tatsächliche Plansituation zu berücksichtigen, bei welcher auf Grund des durch den Bebauungsplan zeitlich unbestimmt vorgegebenen Baurechts es nicht ausgeschlossen werden soll, dass abschirmende Effekte bei neu zu errichtenden Baukörpern jederzeit möglich sind. Somit soll, um Härten im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, die Möglichkeit bestehen, die durch entsprechende Architekturgeometrien zu verzeichnenden wirksamen Pegelminderungen bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigen und somit bei unveränderter städtebaulicher Situation den immissionsschutzrechtlichen Rahmen für die Einordnung von neuen Bauvorhaben vorgeben zu können. Die resultierenden Vorsorgemaßnahmen beziehen sich hauptsächlich auf schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume in Kindertagesstätten), welche zum Auenweg orientiert sind.

Abschließend geht die Stadt Dessau-Roßlau davon aus, dass auf Grund der Lage des Plangebietes Immissionen aus Luftschadstoffen sowie Erschütterungen für das vorliegende Plangebiet keine Relevanz besitzen. Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil der Begründung.

8. BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Dessau-Roßlau bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA¹¹).

Hinweis:

Die im Bebauungsplan für Fußgänger- bzw. Radfahrer gesicherten Wegeverläufe müssen für die Feuerwehr befahrbar/belastbar ausgebildet sein. Diese Bereiche dienen als Zufahrt für die Feuerwehr. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

9. STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

9.1 Wasserversorgung

9.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz aus den in den Randbereichen des Bebauungsplanes gelegenen Straßenzügen. Von hier aus erfolgen bei Bedarf Abzweigungen in die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete. Versorgungsträger ist die DVV mbH, auf Grundlage der entsprechenden Satzungs- und Gebührenordnung. Hausanschlüsse vom vorhandenen Anschlusspunkt bis zur Übergabestelle an der Grundstücksgrenze sind auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung¹² hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten.

9.2 Entwässerung

9.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem. Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird auf die Anbindungsmöglichkeiten an die das Plangebiet querenden bzw. in den öffentlichen Straßenräumen verlegten Sammler

¹¹ BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

¹² Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99)

verwiesen. Einzelheiten zur Entwässerung der jeweiligen Grundstücke sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und der DVV mbH zu klären.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. betrieblichen Erfordernisse, sollen rechtzeitig Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen. Erforderliche Leitungsrechte wurden für bereits vorhandene Leitungen im Bebauungsplan gesichert.

Somit ist die Schmutzwasserentsorgung zur zentralen Kläranlage im Ergebnis der Inanspruchnahme der Baugebiete gewährleistet.

9.2.2 Niederschlagswasser

Für das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll zunächst die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücksflächen geprüft werden. Das zum Bebauungsplan erarbeitete Gutachten¹³ zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen bestätigt die generelle Eignung des Standortes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht, jedoch ist im Einzelfall zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist. Für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Grundstückseigentümer verantwortlich. Alternativ ist nach Abstimmung mit der DVV mbH auch die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation möglich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen, bedürfen einer Einleitgenehmigung durch die DVV mbH.

Da die gegenwärtig vorhandene hydrologische Situation durch eine künstliche Absenkung des Grundwasserstandes erzeugt ist, empfiehlt die untere Wasserbehörde zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen für die vorhandene und geplante Bebauung von einer vollständigen Versickerung abzusehen und die Einleitung in das Trennsystem (zumindest teilweise) zu favorisieren. Alternativ sind Lösungen, wie z. B. Teibleitungen in die Alttaube (hydraulischer Nachweis erforderlich), extensive Dachbegrünungen, Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für befestigte Flächen zu prüfen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet darf nicht zu einer negativen Beeinträchtigung der Grundwasserstände des angrenzenden Wohngebietes führen. Zu weiteren Ausführungen wird auf die Beachtung der Ausführungen im Kapitel 9.8 dieser Begründung verwiesen.

Standortkonkrete Untersuchungen des Untergrundes, entsprechend Arbeitsblatt DWA 138 sind ausdrücklich zu empfehlen. Mit den Unterlagen für Bauantragsverfahren ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers (Erstellung eines Entwässerungskonzeptes) zu erbringen. Nicht zur Versickerung

¹³ Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, September 2017

geeignete Bodenarten sollten im Bereich von Versickerungsbereichen durch versickerungsfähiges Material ausgetauscht werden. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Auf Grund der absehbaren Solitärbebauung in den Sonstigen Sondergebieten wird auf die Festsetzung von einzelnen Flächenanteilen auf den Baugrundstücken für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB verzichtet.

9.3 Energieversorgung

9.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den im Bebauungsplan befindlichen öffentlichen Verkehrsräumen abgesichert. Die zum Straßenzug Schochplan im Nordwesten des Geltungsbereiches gelegene Trafostation kann als Ausgangspunkt für die weitere, leitungsgebundene Grundversorgung in den Baugebieten dienen.

Darüber hinaus verläuft im Süden vorliegenden Plangeltungsbereiches eine 110 KV-Hochspannungsfreileitung in Richtung des östlich des Auenweges befindlichen Umspannwerkes. Die Leitungszuführung ist mit den entsprechend freizuhaltenden Schutzstreifen A und B als nachrichtliche Übernahme im Kontext vorliegenden Bebauungsplanes in nachrichtlicher Übernahme gesichert worden. Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO LSA ist hier grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind nach Zustimmung des Versorgungsträgers bauliche Anlagen als feststehende Bauteile im Sinne von Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus sind Baum- und Strauchpflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungstrasse bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 63,00 m üNN zulässig.

Die Nutzbarkeit der als Baugebiete und Grünflächen festgesetzten Teile des Bebauungsplanes im Bereich des Schutzstreifens regelt sich entsprechend den Anforderungen des Leitungsbetreibers. Diese finden sich in Form von textlichen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beachtet. Im Schutzstreifen besteht grundsätzlich Bauverbot bzw. sind Baumaßnahmen mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Sofern es die technischen und gesetzlichen Bestimmungen zulassen, kann eine eingeschränkte Errichtung baulicher Anlagen im Schutzstreifen gestattet werden. Für eine konkrete Prüfung und Beurteilung der Bauungsmöglichkeit ist deshalb ein Lageplan mit Standort bzw. Höhen des geplanten Bauvorhabens in Bezug zur betroffenen Freileitung beim Leitungsbetreiber einzureichen.

Bei bestimmten Witterungsbedingungen ist innerhalb der Schutzstreifenbereiche mit Eisabwurf zu rechnen. Die enviaM würde in Schadensfällen durch Eisabwurf jegliche Haftungsansprüche ablehnen. Ebenso wird keine Schadensregulierung z. B. bei Seilriss übernommen.

Grundlage für eine Zustimmung der MITNETZ STROM ist der Abschluss einer Unterbauungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer. Die Vereinbarung enthält alle Auflagen und Bedingungen, die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten sind. Zur Absicherung einer reibungslosen Betriebsführung ist eine dauerhaf-

te Zugänglichkeit der Freileitung notwendig, das heißt, die Befahrbarkeit für die gesamte Trasse, insbesondere der Maststandorte, muss zu jederzeit mit schwerem Gerät gewährleistet sein. Die Abstände zu den Anlagen größer 1 kV (Mittel- und Hochspannungsanlagen) sind nach DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) einzuhalten. Ein Mindestsicherheitsabstand von 15,00 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist bei Erdarbeiten einzuhalten.

Zusätzlich zur konventionellen Elektroenergieversorgung ist die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Technische Anlagen hierzu werden als Nebenanlagen, d. h. dem Hauptnutzungszweck der Baugebiete untergeordnet, im Hinblick auf ihre Zulässigkeit festgesetzt. Über diese Formen der Energiegewinnung und Speicherung ist es bspw. möglich, anteilig Notstromversorgungsanlagen oder Fluchtwegebeleuchtungen u. a. m. zu betreiben.

Neben Solarenergie- und Solarthermiegewinnungsanlagen ist im Sonstigen Sondergebiet SO 3 auch die Nutzung der Geothermie zulässig. Die Grundwasserverhältnisse, in Verbindung mit der mannigfaltigen Nutzbarkeit dieses Baugebietes, legen hier diese Option nahe. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Lage des Baugebietes in einem ansonsten versorgungstechnisch als Fernwärmeevorzugsgebiet deklarierten Bereich von Dessau-Roßlau.

9.3.2 Fernwärme

Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Dessau-Roßlau ist möglich und kann von den Leitungsverläufen in den Straßenzügen Kastanienhof/Schochplan aus erfolgen. Das Plangebiet befindet sich einem sogenannten Fernwärmeevorzugsgebiet.

9.3.3 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Es wird um eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger gebeten. Für Baumaßnahmen der Telekom Deutschland GmbH wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt. Wird eine unterirdische Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH gewünscht, müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauherr stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien werden weiterhin gewährleistet.

9.3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet des Bebauungsplanes ist möglich. Bezüglich der Lage der Gasversorgungsleitungstrasse wird auf die Ausführungen unter Kapitel 4.5.4 verwiesen.

9.4 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG¹⁴) des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

9.5 Altlasten/Ablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen vorhanden. Ergeben sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normalzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 BBodSchG¹⁵ begründen, ist dies bei der Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

9.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA¹⁶. Jedoch befindet sich östlich des Geltungsbereiches das Haus Auenweg Nr. 38 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum", in der Fassung der 1. Änderung. Es ist das einzige Gebäude, welches im Wesentlichen unverändert überkommen und als Dokument der ursprünglichen Nutzung anzusehen ist. Dieses Objekt ist mit Begründung des Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.04.2002 als Baudenkmal/Einzelobjekt ausgewiesen worden. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass die Umgebungsschutzaspekte dieses Baudenkmales nicht bis in den Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes reichen.

¹⁴ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

¹⁵ BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998, BGBl. 1998 Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. S. 3465)

¹⁶ DenkmSchG LSA - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt v. 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 A liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG ST. Es handelt sich um eine neolithische Siedlung. Der Denkmalcharakter ist durch Teildokumentation und Funde von Steinäxten bewiesen. Das Denkmal ist als Zeuge geschichtlicher und siedlungshistorischer Entwicklung von öffentlichem Interesse. Siedlungen geben Aufschluss über Lebens- und Wirtschaftsweise vergangener Kulturen. Ggf. geben sie auch Hinweise auf die Sozialstruktur menschlicher Gemeinschaften in früheren Zeiten. Die ungefähre Ausdehnung des Kulturdenkmals ist nachrichtlich auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Da sich nordöstlich des Geltungsbereiches ein weiteres Kulturdenkmal neolithischer Zeitstellung befindet, ist nicht auszuschließen, dass es sich um ein geschlossenes Siedlungsareal von großer Ausdehnung handelt.

Bodeneingriffe im Geltungsbereich, z. B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, die mit Auflagen und Bedingungen zur Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation versehen sein kann. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

Hiervon unberührt bleibt die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Fall unerwartet freigelegter Bodenfunde bestehen. Grundsätzlich sind für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 DenkmSchG LSA einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

Um Planungssicherheit für alle Beteiligten herzustellen und Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden wird angeregt, den Umfang der notwendigen archäologischen Dokumentation frühzeitig im Vorfeld der Erschließung zu klären. Dies kann im Rahmen eines ersten Dokumentationsabschnittes erfolgen. Hierzu sollte eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erfolgen.

9.7 Hochwasserschutz

Die städtebauliche Zielstellung vorliegenden Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch insbesondere zum Grundsatz G 12 des 2. Entwurfs zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, nach welchem in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz keine empfindlichen Infrastrukturen (z. B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutz, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden sollen. Es handelt sich bei diesen Risikobereichen, die beim Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) oder bei Extremereignissen im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können, um weite Teile des Stadtgebietes Dessau-Roßlau.

Da der Standort des Städtischen Klinikums selbst in diesem Risikobereich gelegen ist und darüber hinaus, wie die Planungsalternativendiskussion gezeigt hat (siehe Kapitel 5.4), es sich vorliegend um eine durch intensive Nutzungsverflechtungen gekennzeichnete bauliche Erweiterung und Nutzungsdiversifizierung handelt, stellt es sich für die Stadt Dessau-Roßlau nicht vertretbar dar, ggf. aus Gründen des Hochwasserschutzes über eine Gesamtverlagerung des Klinikstandortes nachzudenken.

Insofern sind es die nachfolgend genannten, im Rahmen eines verantwortungsvollen Betriebsregimes vorzudenkenden Verfahrensweisen, welche den Umgang mit der latenten Gefahrensituation hinreichend für den Bedarfsfall vorklären können.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)¹⁷ befindet. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist ein Hinweis auf die Lage des Plangeltungsbereiches in einem HQ 200-Gebiet erfolgt. Hieraus ergibt sich die Anstoßwirkung für eine hochwasserangepasste Bauweise. Selbiges ist beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes sodann bauordnungsrechtlich zu bewerten. Hierbei sind geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Für den vorliegenden Fall werden es neben ggf. baukonstruktiven Vorkehrungen diesbezüglich betriebliche Regelungen sein, die darin bestehen, dass bei Aufrufen der Hochwasserwarnstufe IV sämtliche durch Überflutungsereignisse Schaden nehmen könnende Objekte, Geräte oder Verbrauchsmaterialien aus dem Erdgeschoss bzw. dem Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können bzw. für umgebende Nutzungen keinen Schaden bewirken.

9.8 Baugrund/Hydrologie/Aufschüttungen

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Gutachten¹⁸ zu den Gründungsverhältnissen als Voruntersuchung nach DIN 4020¹⁹ aufgestellt. Nachfolgende Kapitelinhalte beziehen sich auf das v. g. Gutachten. Selbiges findet sich im Anhang zu dieser Begründung wiedergegeben.

Für den bautechnisch relevanten Tiefenbereich ergibt sich im Plangebiet eine Bodenschichtung aus Oberboden, Auffüllungen, Auelehm und Talsanden. Die Oberbodendicke beträgt ca. $d = 10 - 30$ cm. Darunter folgen bis maximal $t = 1,30$ m unter GOK geringmächtige, locker gelagerte und gemischtkörnige Auffüllungen, welche teilweise Bauschutt enthalten. Die Auffüllungen werden durch einen sandigen Auelehm mit steifer bis halbfester Konsistenz unterlagert, dessen Unterkante bei maximal $t = 1,50$ m liegt. Unterhalb des Auelehms stehen bis $t > 10$ m unter Oberkante Gelände flächenhaft eng gestufte, überwiegend mitteldicht gelagerte Talsande an. Als tragfähiger Boden zur Gründung von Hochbauten gelten die Talsande. Die Oberkante des tragfähigen Bodens ist daher bei ca. $t = 1,50$ m unter OK Gelände anzusetzen.

Die Grundwasserstände im Bebauungsplangebiet Nr. 115 A sind dauerhaft anthropogen beeinflusst. Entlang der Randstraße Alten (außerhalb des Plangebietes) befindet sich eine Dauergrundwasserabsenkungsanlage, bestehend aus 13 Brunnen, welche den Grundwasserstand im 1983 entstandenen Neubaugebiet Zoberberg unter 56 m HN halten soll. Der mittlere, unbeeinflusste Grundwasserspiegel liegt bei 57,00 – 57,50 m NHN, was ein Flurabstand von ca. $t > 1,00$ m entspricht. Bei middle-

¹⁷ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

¹⁸ Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, September 2017

¹⁹ DIN 4020 – Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke

ren Grundwasserverhältnissen ist deshalb unterhalb einer Tiefe von ca. $t = 1,00 - 2,00$ m unter Oberkante Gelände mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Das höchste Grundwasserniveau liegt bei 57,60 m NHN. Das bedeutet, dass für Aufgrabungen mit einer Tiefe $> 1,20$ m unter Geländeoberkante grundsätzlich eine Grundwasserabsenkung mit geschlossener Wasserhaltung erforderlich ist.

Die vorhandene hydrologische Situation ist durch eine künstliche Absenkung des Grundwasserstandes erzeugt. Nach zunehmend gefestigter Rechtsprechung zählt die Lage von Baugrundstücken in einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand zur "Situationsgebundenheit" eines Grundstücks. D. h., seitens der Stadt besteht keine Pflicht zur dauerhaften Absenkung des Grundwassers. Sollte in ferner Zukunft das Grundwasser nicht mehr künstlich abgesenkt werden oder die Anlage aus technischen Gründen ausfallen, so ist mit einem Anstieg des Grundwassers und der Einstellung der "normalen, natürlichen" Grundwasserverhältnisse zu rechnen (57,00 – 57,50 m NHN).

Dies ist beim Gebäudeneubau und der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu berücksichtigen. Ggf. ist für das Plangebiet hieraus resultierend für einzelne oder sämtliche Baugebiete eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung (Einleitung in das Trennsystem) in Betracht zu ziehen. Alternativ wären auch technischen Lösungen denkbar, die der natürlichen Versickerungsleistung des Untergrundes entsprechen, sodass durch geeignete Regenrückhaltemaßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Regenwasserzwischenspeicherung, Drosselung etc.) dem Untergrund in kurzer Zeit nicht mehr bzw. nicht schneller Regenwasser zugeführt wird, als auf den derzeitigen Grünlandflächen.

Sofern die derzeit auf den Baugrundstücken vorliegenden natürlichen Versickerungsverhältnisse durch technische Lösungen erreicht, ein hoher Anteil an Grünflächen aufrechterhalten und dem Untergrund nicht mehr/nicht schneller Niederschlagswasser zugeführt wird als momentan auch, ist eine nachteilige negative Beeinflussung des Grundwasserkörpers und damit des westlich gelegenen Neubaugebietes unwahrscheinlich. Bei einer Steigerung der derzeitigen Infiltrationsrate in den Grundwasserkörper ist jedoch eine negative Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Wohngebietes nicht auszuschließen und deshalb unbedingt zu vermeiden.

Im nördlichen Bereich des Kastanienhofes, in dem der nach DWA-A 138 empfohlene Mindestsickerraum von 1,00 m erst nach Geländeauffüllung um 30 cm erreicht wird, wird durch die untere Wasserbehörde von einer Versickerung abgeraten, da eine negative Beeinträchtigung der umgebenden Infrastruktur in niederschlagsreichen Zeiten hier nicht auszuschließen ist.

In entsprechender Würdigung der Grundwasserverhältnisse, wie vor, im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen der topografischen Lage der Baugebiete, erfolgte im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit der Veränderung der gewachsenen Erdoberfläche (anstehendes Gelände) im Zusammenhang mit zulässigen Aufschüttungen. Dieser liegt die Überlegung zu Grunde, insbesondere nicht unterkellerte Baukörper in wirtschaftlicher Form gründen zu können und vor Gefahren durch oberflächennahe Grundwasserstände zu schützen. Es handelt sich somit um eine planerische Vorsorgemaßnahme, welche die Stadt aber mit Blick auf die Standortrahmenbedingungen als angemessen betrachtet festzusetzen.

Die für den Gutachter erkennbaren bautechnischen Aufwendungen zur normgerechten Gründung von Hochbauten (Bodenverbesserung für nicht unterkellerte Gebäude und Wasserhaltung sowie Abdichtung für unterkellerte Gebäude) sind als standorttypisch und nicht außergewöhnlich einzuschätzen. Die im Gutachten dargestellten standortspezifischen Baugrundverhältnisse sind im Rahmen geotechnischer Untersuchungen gemäß DIN 4020 (Hauptuntersuchung) für jede hochbauliche Anlage gesondert zu prüfen. Dies gilt auch für unterkellerte Hochbauten, jedoch ist hierbei zu beachten, dass bei einer Gründungssohle (Unterkante Bodenplatte) mit $\leq 57,90$ m NHN für das Kellergeschoss von Hochbauten eine Abdichtung gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195-6 erforderlich ist und bei einer Gründungssohle mit $> 57,90$ m NHN eine Abdichtung gemäß DIN 18195-4 (Bodenfeuchte) sich als ausreichend zeigt.

Auf weitere Ausführungen des Gutachters für den Fall der Anlage von Straßen, Wegen und Kanälen, wird im Rahmen vorliegender Begründung nicht eingegangen und auf das im Anhang befindliche Gutachten verwiesen. Gleiches gilt für weitere detaillierte Informationen zu den vorstehenden Ausführungen.

9.9 Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Für alle erdeingreifenden Arbeiten ist daher eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbergungsdienst erforderlich.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 115 A	8,22 ha	100,00 %
Sonstige Sondergebiete: - SO "Klinikum"	4,04 ha	49,15 %
Verkehrsflächen: - öffentliche Verkehrsflächen	2,28 ha	27,74 %
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,15 ha	1,83 %
- Straßenbahntrasse	0,26 ha	3,16 %
Grünflächen: - private Grünflächen	1,22 ha	14,96 %
- öffentliche Grünflächen	0,13 ha	1,58 %
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	0,12 ha	1,46 %
Versorgungsflächen	0,01 ha	0,12 %

11. PLANVERWIRKLICHUNG

11.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die im Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke befinden sich bereits in Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau bzw. des Städtischen Klinikums Dessau. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

11.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

11.3 Kosten

Sowohl das Planverfahren als auch die Erschließungsmaßnahmen sowie die Errichtung der gegenwärtig planbegleitend projektierten Gebäude und baulichen Anlagen werden durch das Städtische Klinikum Dessau getragen.

11.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁰

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der

- Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

11.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

12. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan besitzt in seinem Geltungsbereich eine naturschutzfachliche Bedeutung. Da bisher noch keine Bebauung oder sonstige flächenintensive Nutzung im Gelände erfolgt ist, kommt es mit der Durchführung der aktuellen Planung erstmalig zur Inanspruchnahme von Flächen durch Bebauung und Versiegelung von rd. 2,35 ha womit Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind.

²⁰ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Der Anteil der Vegetationsflächen und die damit auch verbundenen Lebensraumfunktionen gehen zurück. Auswirkungen auf die Umgebungslandschaft, das Siedungsklima und/oder Gewässer sind nicht zu erwarten. Von der Planung betroffene Tiere und Pflanzen sind hauptsächlich häufig auftretende "Allerweltsarten" für die keine besondere Gefährdung besteht und für die in der Umgebung hinreichend Lebensraum zur Verfügung steht. Artenschutzrechtlich relevant sind jedoch Vorkommen der Zauneidechse, für die geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, hier wahrscheinlich die Umsiedlung in einen Ersatzlebensraum.

Schutzgebiete sind nicht betroffen; naturschutzfachlich relevant sind aber zwei kleinflächige geschützte Biotop (insgesamt rd. 645 m²), im Falle ihrer Betroffenheit bedarf der Eingriff der Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde.

Soweit als möglich werden im Plangebiet vorhandene Biotop erhalten und weiterentwickelt, um Habitatverlusten für die lokalen Arten entgegen zu wirken. Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln dies insbesondere für die Grünlandpflege und den Gehölzerhalt. Weiterhin werden externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes durchgeführt, weil nach Durchführung der Maßnahmen im Plangeltungsbereich ein Kompensationsdefizit verbleibt.

Somit ist mit Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit zwar zu rechnen, jedoch gelingt es diese zu kompensieren.

12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes wird das Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau mit Blick auf das Städtische Klinikum Dessau weiter mit Leben erfüllt. Das Nutzungsspektrum, im Zusammenhang mit dem Klinikumstandort, wird ausgebaut und optimiert. Damit kann ein wichtiger Baustein zum Erhalt des drittgrößten Klinikumstandortes in Sachsen-Anhalt verwirklicht werden und den funktionalen Anforderungen an ein Klinikum eines Oberzentrums gerecht werden. Von der Entwicklung des Klinikstandortes auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes werden nicht nur die Stadt Dessau-Roßlau selbst, sondern auch umliegende Gemeinden, welche zum Einzugsbereich dieses Krankenhauskomplexes zählen, profitieren. Es entsteht ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der medizinischen Versorgungsinfrastruktur im Stadtgebiet. Dies bedeutet auch einen sozialen und gesundheitspolitischen Haltefaktor sowie Identifikationsort für die Bürger im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau, hinsichtlich eines mannigfaltigen und in hoher Qualität medizinische Dienstleistungen erbringenden Krankenhausstandortes.

12.3 Ortsbild

Die Zusammenhanglosigkeit des Ortsbildes entlang der westlichen Seite des Auenweges erhält durch die geplante Neubebauung eine baulich funktionale Fassung, welche dem Maßstab der angrenzenden Bebauung von Klinikum und St. Joseph Krankenhaus auf östlicher Seite gerecht wird. Westlich des Bebauungsplanstandortes besteht weiterhin die Chance, auf Abbruchflächen des Stadtumbaus gemischte bauliche Nutzungen zu ergänzen und damit die gegenwärtig räumlich aufgerissene und zusammenhanglose Situation wieder einem städtebaulich positiven Erscheinungsbild zuzuführen.

12.4 Verkehr

Da sich die Haupterschließung des Klinikums über den Auenweg vollzieht, ist davon auszugehen, dass diese Hauptverkehrsstraße auch weiterhin diese Funktion im Netz für die neu festgesetzten Baugebiete übernimmt und über die Straßenzüge Schochplan und Kastanienhof verkehrsverteilend wirkt. Über den Auenweg ist darüber hinaus die kurze Anbindung an die B 185 für den "überörtlichen" motorisierten Individualverkehr von und zum Klinikum aus der Innenstadt von Dessau und darüber hinaus gegeben. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wird durch die Zielstellung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

Zudem ergibt sich durch die Konzentration von Stellplatzanlagen im Plangeltungsbereich eine Verringerung des Parkdrucks in den angrenzenden Wohngebieten des Stadtteils Alten. Durch den Anschluss des öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn und Bus) ist die Erreichbarkeit des Klinikums, einschließlich seiner Erweiterungsbereiche im vorliegenden Plangeltungsbereich, auch für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nach wie vor in ausreichendem Maße sichergestellt.

12.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Die Versorgung der Bevölkerung mit medizinischen Dienstleistungen wird durch die Optimierung der medizinischen und peripheren medizinischen Einrichtungen weiter verbessert und patientenfreundlicher gestaltet, entstehen doch durch die Verlagerung von Nutzungen, wie bspw. des Betriebskindergartens, zusätzliche Möglichkeiten, Fachrichtungen der Medizin am Kernstandort des Klinikums entweder neu anzusiedeln oder zu erweitern. Die Kombination aus ambulanter und stationärer Versorgung und Betreuung sowie die Möglichkeit der Schaffung von Einrichtungen für Instituts- und Labornutzungen, Bildung und Information werden nach Realisierung einen zukunftsfähigen, modernen medizinischen Dienstleistungsstandort hervorbringen.

Durch die Umwidmung bisher für den Wohnungsbau vorgehaltener Erweiterungsflächen können somit positive Effekte für die Stabilisierung des Klinikstandorts und zur Zentralisierung medizinischer Angebote erreicht werden. Insbesondere die Neuerrichtung des Betriebskindergartens mit einem erweiterten Platzangebot und bedarfsgerechte Öffnungszeiten für die Eltern, die im Klinikum tätig sind, werden zu einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie führen.

12.6 Wirtschaft

Das Klinikum besitzt mit seinem medizinischen Spektrum, mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes, auch hinsichtlich der wissenschaftlichen Forschung, Bildung und Information, einschließlich klinischer Einrichtungen der Laboratoriumsmedizin, ein erwähnenswertes Potenzial. Arbeitsplätze werden damit nicht nur im unmittelbaren Geltungsbereich der städtebaulichen Planung, sondern auch im weiteren Stadtgebiet und im Umfeld (medizinische Werkstätten, sonstige Zulieferbetriebe) erhalten und gesichert. Somit wird das Städtische Klinikum Dessau mit seinem Status als Schwerpunktkrankenhaus auch weiterhin einen wichtigen Stellenwert für die Einkommenserzielung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau einnehmen.

12.7 Städtischer Haushalt

Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben gehen Belastungen des Haushalts des Städtischen Klinikums Dessau einher, welche durch die vorliegende Bebauungsplanung einen rechtlich gesicherten Rahmen erhalten. Da das Städtische Klinikum Dessau selbst Bauherr ist und sämtliche Erschließungserfordernisse zu bewältigen hat, werden hierzu die entsprechenden haushaltsrelevanten Beschlussfassungen erfolgen. Das Städtische Klinikum Dessau wird die Einzelvorhaben ausschließlich aus Eigenmitteln realisieren.

13. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

siehe Anhang - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Nr. 17088, Stand 05.04.2018

14. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

siehe Anhang - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag "Neubau Klinikum Dessau", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 14.02.2018

15. BAUGRUNDGUTACHTEN

siehe Anhang – Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geoconsult Dessau-Roßlau, September 2017

II. UMWELTBERICHT/UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.0 EINLEITUNG, GRUNDLAGEN

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" und der parallel dazu durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen westlich des Auenweges im Stadtteil Zoberberg für das im Titel des Bauleitplanes benannte Vorhaben bereit gestellt werden, die unmittelbar an den vorhandenen Standort – auf der gegenüberliegenden Seite der Straße – anschließen. 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 sowie Krankenpflegeschule), Einrichtung einer medizinischen Fachbibliothek und die Einrichtung eines Zentrallabors. Dem Ziel entsprechend wird für die Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrums in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" dargestellt.

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Dessau-Roßlau berücksichtigt bei der Planänderung/Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft²¹
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{22,23}
- Schutz des Bodens^{24,25}
- Schutz von Kulturgütern²⁶

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), des Landschaftsplanes und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Dessau-Roßlau entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Die allgemeinen naturschutzfachlichen Belange wurden im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB durch Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt, die das sog. "LSA-Modell"²⁷ sowie eine weiterführende verbal-argumentative Bilanzierung zur Ermitt-

²¹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²² Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

²³ DIN 18005

²⁴ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

²⁵ Baugesetzbuch (BauGB)

²⁶ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

²⁷ Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU2009

lung und für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter, verwendet.

Im räumlichen Umfeld des Vorhabens sind folgende Umweltschutzziele der **Raumordnung** zu beachten:

- Vorranggebiet für Forstwirtschaft: III - Mosigkauer Heide (REP A-B-W 5.3.6 Z), in 2,3 km Entfernung in 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 in nördlicher Richtung
- Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung: Bundesstraße B 185 / Randstraße Alten (REP A-B-W 5.8.2.3 Z), unmittelbar südlich an den Plangeltungsbereich angrenzend
- Landeplatz mit regionaler Bedeutung (REP A-B-W 5.8.5.2 Z), in 1,0 km in nordwestlicher Richtung
- Siedlungsbeschränkungsgebiet (Verkehrslandeplatz Dessau, Gebiet innerhalb des prognostizierten äquivalenten Dauerschallpegels größer 55 dB (A) (REP A-B-W 5.8.5.4 Z), in 1,3 km in nördlicher Richtung

Der **Landschaftsplan** der Stadt Dessau von 2014 bezeichnet das gesamte Areal als Ortsinnenbereich mit der Zuordnung VB - Vorstädtischer Bereich, dessen Naturhaushaltspotenziale stark überformt und beeinträchtigt sind. Für den Innenbereich werden keine vertiefenden Bewertungen getroffen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Althaube, für die im Landschaftsplan Aufwertungsmaßnahmen i. S. d. innerstädtischen Biotopverbundes postuliert werden.

Flächen aus dem **Ökologischen Verbundsystem (ÖVS)** oder aus dem städtischen Biotopverbund werden vom Plangeltungsbereich nicht berührt. Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Das **INSEK** beschreibt Ziele und Strategien zur integrierten Steuerung raumfunktionaler wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Stadtentwicklungsprozesse. Im Kapitel 6 werden die dargestellten Rahmenbedingungen und analysierten Erfolgspositionen, Herausforderungen und Konsequenzen für die Stadtentwicklung aufgegriffen und - orientiert am Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau – Handlungsfeldern zugeordnet Ziele und Strategien formuliert.

Im **Handlungsfeld Landschaft, Umwelt und Klimaanpassung** werden die Erfordernisse des den Änderungsbereich betreffenden "**Landschaftszug plus**" dargestellt. Der Landschaftszug ist als erfolgreiche Strategie zur Gestaltung einer Stadtfolgelandschaft unter landschaftlichen und ökologischen Aspekten weiter umzusetzen. 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 für das hiesige Quartier im südlichen Stadtraum 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. Der "Landschaftszug plus" stellt einen grünen Korridor zur Verbindung von Stadt und Landschaft (hier: die Mosigkauer Heide) dar.

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. städtischer Baumschutzsatzung geschützte Gehölze und geschützter Biotope
- ortsbildangepasste Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete/-objekte des Naturschutzrechtes und des Denkmalschutzes

2.0 BESTANDSAUFNAHME, ENTWICKLUNGSPROGNOSEN UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 115 A enthält Festsetzungen von Grünflächen, Verkehrsflächen und Bauflächen mit einem Höchstmaß der bebaubaren Grundflächen auf aktuell nicht bebautem Gelände, für das bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, der überwiegend Bauflächen für die Erweiterung des Wohngebietes Zoberberg festsetzt. Die infolge dieses Ursprungsplanes zu erwartende Bodenversiegelung sowie die weiteren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und den Naturhaushalt sind bisher nicht eingetreten, da die Bauleitplanung nicht zur Durchführung gelangt ist. Die zu erwartenden Eingriffe und deren Ausgleich waren bereits Gegenstand des o. g. Bauleitplanverfahrens und wären weiterhin zulässig.

Der Ursprungsbebauungsplan schloss auch die Alttaube mit ein, für den Gewässerverlauf und die Uferbereiche erfolgte die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entsprechende Maßnahmen aus der Bauleitplanung wurden bisher nicht durchgeführt.

Wenn die Inhalte 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 moderat, es wird jedoch für fast alle Baugebiete die Überschreitung bis 0,6 ermöglicht. Weiterhin sind dort der Erhalt der Straßenbäume sowie eine Nord-Süd-Grünstruktur festgesetzt.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Dessau, am östlichen Rand der dortigen Plattenbausiedlung Zoberberg. Im Süden - jenseits der Randstraße Alten (B 185) - erstreckt sich die Mosigkauer Heide, durch die sich die Taube zieht. Naturräumlich prägend für den Standort ist daher auch die Taubeniederung. Die Taube selbst verlief ursprünglich weiter nördlich, außerhalb des Plangebietes und ist heute als Alttaube bekannt. Durch umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen zum Schutz des Wohngebietes Zoberberg wurde die Alttaube in den 1990er Jahren vom ursprünglichen Gewässer getrennt. Der heutige Verlauf der Taube führt südlich der Randstraße Alten durch die Taubeniederung.

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.

Nutzung

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 umschreibt im Wesentlichen eine ruderalisierte Freifläche westlich des Auenweges zwischen einem Wohnquartier und dem bestehendem Klinikstandort an der südlichen Peripherie des Siedlungskörpers. Die Flächen im Plangeltungsbereich werden mit Ausnahme des eingezäunten Bereiches für den Hubschrauberausweichlandeplatz und der Grünlandfläche im Süden (im Bereich der KV-Leitung) nicht genutzt und auch nicht regelmäßig gepflegt.

a) Schutzgut Mensch

Die klimatische Situation für den Plangeltungsbereich wird wegen der peripheren Lage (trotz "Ortsinnenbereich") im Landschaftsplan als bioklimatisch günstig mit geringfügig erhöhten Temperaturen und mäßig guter nächtlicher Abkühlung eingestuft. Bioklimatisch mäßigend wirkt die südliche Siedlungsrandlage mit Anschluss an die Kaltluftammelgebiete der Mosigkauer Heide.

Im westlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich v. a. Wohngebäude aus den 80er Jahren, die Ursprungsplanung aus den 90er 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. Zur Vermeidung schädlicher Lärmeinwirkungen wird die Randstraße Alten von einem Lärmschutzwall flankiert, der unmittelbar an die südliche Geltungsbereichsgrenze anschließt. Schallemissionen gehen ebenfalls vom Betrieb des Klinikums und den daraus resultierenden Verkehren und dem Hubschrauberabsetzplatz aus.

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

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

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.

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

Mangels Umsetzung der Ursprungsplanung und ausbleibender, sonstiger Nutzung haben sich Ruderalfluren entwickelt, die von Sträuchern und Bäumen durchsetzt sind. Dabei dominieren Landreitgrasfluren, teilweise sind aber auch magere, niedrigwüchsige Ruderalfluren anzutreffen, die auf kiesig-sandige Untergründe schließen lassen. An Gehölzen kommen hauptsächlich Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Robinie (*Robinia pseudoaccacia*), Besenginster (*Sarothamnus scoparius*), Hybridpappel (*Populus canadensis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) vor.

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 des Schochplans.

Auf Höhe der Straßenbahnhaltestelle 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 eingrünt und gegenüber der Hauptverkehrsstraße und der Straßenbahntrasse optisch abschirmt. Die Flächen "unterhalb" der KV-Leitung werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt und bilden den Übergang zu den offenen Landschaftsbereichen jenseits der Randstraße Alten (B 185).

Auf zwei kleinen Flächen im Plangebiet wurden durch den aFB gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA geschützte Biotope erfasst. Es handelt

sich um Weidengebüsch im Norden (ca. 555 m²) und ein Schilfröhricht im Südwesten (ca. 90 m²). Die Alleen sind gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet beginnt rd. 1,3 km in südöstlicher Richtung, das nächste NSG im Norden ist mehr als 3 km entfernt. Die Schutzgebiete an Elbe und Mulde sind durch den Siedlungskörper vom Plangebiet getrennt. Im westlichen und südlichen Umfeld des geplanten Erweiterungsstandortes des Klinikums befinden sich großräumig Flächen für den "Landschaftszug plus" aus dem INSEK 2025 für zukünftige Interventions- und Entwicklungsmaßnahmen. Ebenfalls mit den Zielen des "Landschaftszug plus" belegt sind auch Bereiche im Plangebiet westlich des Auenweges und im Süden im Bereich der 110 KV-Leitung.

Der Plangeltungsbereich stellt sich als vollständig anthropogen überprägter Bereich dar. Der Landschaftsplan konstatiert nur geringe landschaftsästhetische Wertigkeit und stellte keine bedeutsamen Biotopstrukturen fest, die Grün- und Freiraumsituation wird als verbesserungswürdig eingestuft. Für den Biotopverbund spielt der Bereich bisher keine besondere Rolle, er ist aber Teil des Konzeptes zum "Landschaftszug plus" aus dem INSEK 2025 (vgl. Kap. Landschaftsbild).

Die zunehmende Gehölzsukzession bietet für Gebüschbrüter gute Strukturen. Die Lebensbedingungen für Offenlandarten haben sich dahingegen verschlechtert, für Bodenbrüter hat das Gelände keine Attraktivität mehr. Für die Zauneidechse bestehen grundsätzlich noch geeignete Strukturen auf den mageren Standorten.

Brutvögel

Der aFB hat im Plangebiet insgesamt 16 Brutvogelarten festgestellt, von denen der Neuntöter als wertgebende Art zu bewerten ist. Weiterhin bewertungsrelevant stufte der aFB einen Turmfalke-Brutplatz knapp außerhalb des Plangebietes: ein Nistkasten an einer Hausfassade im Südwesten. Die erfassten Brutvögel entsprechen dem anhand der Vegetationsstruktur zu erwarten Spektrum, es handelt sich um allgemein verbreitete Arten.

Übersicht der im Untersuchungsgebiet durch den aFB ermittelten Brutvögel²⁸

Deutscher Artnamen	Rote Liste LSA (DORNBUSCH ET AL: 2004)	VS-RL	gesetzlicher Schutz	Anzahl Reviere	Bemerkungen
Jagdfasan			§	1	
Turmfalke			§	1	Brutplatz an Hausfassade im Südwesten, knapp außerhalb des UG
Neuntöter		x	§	2	im Südosten und Osten des UG mit flüggen Jungvögeln am 14.08.2017
Blaumeise			§	3-4	
Kohlmeise			§	3-4	
Fitis			§	2-3	
Zilpzalp			§	4-5	
Feldschwirl			§	2-3	
Gelbspötter			§	2-3	
Mönchsgrasmücke			§	2-3	

²⁸ Tabelle aus aFB zum B-Plan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum", LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau

Deutscher Artnamen	Rote Liste LSA (DORNBUSCH ET AL: 2004)	VS-RL	gesetz- licher Schutz	Anzahl Reviere	Bemerkungen
Klappergrasmücke			§	2-3	
Dorngrasmücke			§	8-10	
Amsel			§	8-10	
Singdrossel			§	1	
Nachtigall			§	2-3	
Girlitz			§	1-2	
Stieglitz			§	2-3	

X - Art in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie geführt; BP – Brutpaare; 2 - stark gefährdet; V - Vorwarnliste

Reptilien

Als einzige Reptilienart konnte nach mehreren Begehungen im südwestlichen Plangebiet die Zauneidechse mit 6 Individuen nachgewiesen werden. Da i. d. R. nicht das gesamte Vorkommen erfasst werden kann, ist von einer höheren Bestandszahl auszugehen. Der südliche Bereich des Plangebietes kommt wegen der Biotopausstattung mit dem mosaikartigen Wechsel von offenen und verbuschten Bereichen und den eingestreuten Magerstandorten als Lebensraum für die Zauneidechse eher in Betracht als der nördliche Teil. Als Ausbreitungsbarriere wirken die stark befahrenen Straßen.

Sonstige Arten

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so können Vorkommen von Fischen, Amphibien und semiaquatischen Säugern (Biber, Fischotter) ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse kann das Gelände als Jagd- und Transfergebiet in Frage kommen, die Bäume sind als Quartiere wegen ihres noch jungen Alters und dem Fehlen von Höhlen, Rissen, abstehenden Rinden o. ä. nicht geeignet.

Artenschutzrechtlich relevante Insekten konnten nicht festgestellt werden, es fehlt an geeigneten Strukturen und Wirtspflanzen.

Biototypen- und Nutzungstypen:

- Gehölze → überwiegend mittlere Wertigkeit
- Ruderalflur und ruderales mesophiles Grünland → mittlere Wertigkeit
- Scherassen, Zierhecken, Rabatten → geringe Wertigkeit
- Alleen → geschützt gem. § 21 NatSchG LSA
- Weidengebüsch, Schilfröhricht (kleinflächige Vorkommen) → geschützt gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchG LSA

Brutvögel: 16 Brutvogelarten

- wertgebende Art: Neuntöter → allgemeine Bedeutung

Reptilien: Zauneidechse mit wenigen Individuen nachgewiesen,

- im nördlichen Plangebiet → keine bis geringe Bedeutung
- im südlichen Plangebiet → mittlere Bedeutung

Fledermäuse:

- keine Quartiersstrukturen, Jagd- und Transferflüge möglich

Insekten:

- keine artenschutzrelevanten Vorkommen → untergeordnete Bedeutung

c) Schutzgut Fläche

Der Plangeltungsbereich umfasst rd. 8,22 ha und bleibt damit in den Grenzen des rechtskräftigen Ursprungsplanes Nr. 115, 1. Änderung, "Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg". Im Flächennutzungsplan war die Fläche bisher als Wohnbaufläche und - zu geringeren Teilen - Grünfläche ausgewiesen. Der damit bauplanungsrechtlich zulässige Flächenzugriff hat bisher nicht stattgefunden. Außer den vorhandenen Straßen und dem Hubschrauberausweichlandeplatz sind bisher keine maßgeblichen Flächenanteile versiegelt worden.

Der Ursprungsplan sieht neben Grünflächen und Verkehrsflächen hauptsächlich Wohngebiete mit zugeordneten Stellplatzflächen, Garagen und Stellplatzflächen für das Klinikum vor. Die GRZ ist mit 0,4 zwar moderat, es wurde jedoch für fast alle Baugebiete die Überschreitung bis 0,6 ermöglicht. Der Bebauungsplan setzt GRZ von 0,5 – 0,6 jeweils als Höchstmaß und wiederum Grünflächen fest. Überschlägig ermittelt ergibt sich hinsichtlich der möglichen Versiegelungsrate in etwa die gleiche Größenordnung.

d) Schutzgut Boden

Die natürlichen Ursprungsböden im Plangebiet entstammen Auen- und Kolluvialsedimenten in lehmig-toniger Zusammensetzung und Talsanden, über denen sich Siedlungsböden gebildet haben. Im Plangebiet besteht die Bodenschichtung aus 10-30 cm Oberboden, darunter bis max. 1,3 m Tiefe locker gelagerte gemischtkörnige Auffüllungen mit Bauschutt, dann bis max. 1,5 m Tiefe sandiger Auenlehm und darunter überwiegend mitteldicht gelagerte Talsande mit einer Mächtigkeit von mehr als 10 m. Die sandigen Oberböden können Wasser aufnehmen und weiterleiten, der lokal noch auftretende Auenlehm wirkt als Grundwasserstauer. Im Stadtgebiet Dessau sind die meisten Auenlehm-Vorkommen zur Ziegelherstellung abgebaut worden. Die im Plangebiet lt. Bodengutachten nur geringmächtigen Verfüllungen werden als wasserdurchlässig eingestuft.

Der Landschaftsplan ordnet die Böden den Stadtböden mit stark beeinträchtigten Bodeneigenschaften und irreversiblen Veränderungen zu. Die Bodenfunktionen sind eingeschränkt leistungsfähig, die Aufnahme und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser kann erfolgen, Lebensraumfunktionen für - an die Standortverhältnisse angepasste - Tiere und Pflanzen werden erfüllt.

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde wurden lt. Bodenfunktionsbewertungsverfahren LSA für die Ertragsfähigkeit Stufe 3, für die Naturnähe Stufe 4 und für das Wasserhaushaltspotenzial Stufe 6 angesetzt, Hinsichtlich der hohen Bewertung für die beiden letztgenannten Funktionen muss hier aber einschränkend auf das grobe Raster der Beurteilung hingewiesen werden, das die im Siedlungsbereich vonstattegegangenen Bodenveränderungen, wie der Auenlehm-Abbau und die permanente Grundwasserabsenkung (s. o.), kaum berücksichtigt.

Außer den vorhandenen Straßen und dem Hubschrauberausweichlandeplatz sind bisher keine maßgeblichen Flächenanteile versiegelt worden, in der Summe sind das gegenwärtig rd. 2,40 ha vollständig versiegelte Flächen und rd. 0,12 ha geringfügig bzw. wasserdurchlässig befestigte Flächen (vgl. Kap. 2.4 zur Bilanz).

Altlastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen. Im Zuge der Untersuchungen für das Baugrundgutachten ergaben sich keine neuen Verdachtsmomente, die vorhandenen Bodenverfüllungen bestehen hauptsächlich aus Kies, Sand, Schluff und stellenweise Bauschutt.

e) Schutzgut Wasser

Natürlich oder künstlich geschaffene Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Die Alttaube verläuft etwa auf Höhe der Fernwärmeleitung jenseits der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze (am Schochplan), sie ist der nächstgelegene Vorfluter. Das Vorflutsystem Taube/Elbe bestimmt die hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet. Der Grundwasserstrom geht in nördliche bis nordwestliche Richtung zur Alttaube. Die Grundwasserstände werden im Landschaftsplan mit < 2 m unter Gelände angegeben.

Hinsichtlich der natürlichen Funktionen, wie Wasserleitvermögen, Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung, ist der Standort zwar eingeschränkt, aber noch leistungsfähig. Die sandigen Oberböden können Wasser aufnehmen und weiterleiten, der lokal noch auftretende Auenlehm wirkt als Grundwasserstauer. Im Stadtgebiet Dessau sind die meisten Auenlehm-Vorkommen zur Ziegelherstellung abgebaut worden. Die im Plangebiet lt. Bodengutachten nur geringmächtigen Verfüllungen werden als wasserdurchlässig eingestuft.

Das Grundwasserniveau wird seit 1983 durch eine permanente Grundwasserabsenkung für das Wohngebiet Zoberberg beeinflusst. Die Grundwasserhebeanlage mit 13 Brunnen befindet sich an der Randstraße Alten. Der mittlere unbeeinflusste Grundwasserspiegel liegt lt. Baugrundgutachten bei ca. 57,0 – 57,5 m NHN, was einem Grundwasserflurabstand von ca. 1 m entspräche. Das aktuelle Grundwasserniveau liegt bedingt durch die dauerhafte Grundwasserabsenkung bei ca. 56,0 – 56,5 NHN.

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)²⁹. Es handelt sich bei diesen Risikobereichen, die beim Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) oder bei Extremereignissen im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können, um weite Teile des Stadtgebietes Dessau-Roßlau.

f) Schutzgut 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.

²⁹ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

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 nahe 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.

g) Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Dessau, am östlichen Rand der dortigen Plattenbausiedlung Zoberberg. Im Süden - jenseits der Randstraße Alten (B 185) - erstreckt sich die Mosigkauer Heide, durch die sich die Taube zieht. Naturräumlich prägend für den Standort ist auch die Taubeniederung. Die Taube selbst verlief ursprünglich weiter nördlich, außerhalb des Plangebietes und ist heute als Altaube bekannt. Durch umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen zum Schutz des Wohngebietes Zoberberg wurde die Altaube in den 1990er Jahren vom ursprünglichen Gewässer getrennt. Der heutige Verlauf der Taube führt südlich der Randstraße Alten durch die Taubeniederung.

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.

Der Plangeltungsbereich stellt sich als vollständig anthropogen überprägter Bereich dar. Der Landschaftsplan konstatiert nur geringe landschaftsästhetische Wertigkeit und stellte keine bedeutsamen Biotopstrukturen fest, die Grün- und Freiraumsituation wird als verbesserungswürdig eingestuft. Für den Biotopverbund spielt der Bereich bisher keine besondere Rolle, er ist aber Teil des Konzeptes zum "Landschaftszug plus" aus dem INSEK 2025 (s. u.).

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 Straßenbahnhaltestelle befinden sich Trampelpfade zu den Wohngebäuden westlich des Plangebietes. Die ehemals weitestgehend offene, überblickbare Fläche ist infolge der Sukzession heute als vertikale Grünstruktur wahrnehmbar, die das Wohnquartier Zoberberg eingrünt und gegenüber der Hauptverkehrsstraße und der Straßenbahntrasse optisch abschirmt.

Im westlichen und südlichen Umfeld des geplanten Erweiterungsstandortes Klinikum befinden sich großräumig Flächen für den "Landschaftszug plus" aus dem INSEK 2025 für zukünftige Interventions- und Entwicklungsmaßnahmen. Ebenfalls mit den Zielen den "Landschaftszug plus" belegt sind auch Bereiche im Plangebiet westlich des Auenweges und im Süden im Bereich der 110 KV-Leitung.

Der "Landschaftszug plus" stellt einen grünen Korridor zur Verbindung von Stadt und Landschaft (hier: die Mosigkauer Heide) dar. Nach Rückbau unwirtschaftlicher Wohnungsbestände oder ehemals gewerblich genutzter Altstandorte können auch renatu-

rierte Freiflächen dazu beitragen, bestehende Lücken in diesem "grünen Gürtel" zu füllen. Für das Plangebiet bedeutsam ist die "informelle" Fortführung des Landschaftszuges in westlicher Richtung bis hin zum Zoberberg. 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.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Das Gelände besitzt jedoch archäologische Relevanz, für Teilflächen besteht die Ausweisung eines archäologischen Kulturdenkmals wegen hier vermuteter neolithischer Siedlungstätigkeit. Da sich nordöstlich des Geltungsbereiches ein weiteres Kulturdenkmal neolithischer Zeitstellung befindet, ist nicht auszuschließen, dass es sich um ein geschlossenes Siedlungsareal von großer Ausdehnung handelt.

2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der Ursprungsplan sieht neben Grünflächen und Verkehrsflächen hauptsächlich Wohngebiete mit zugeordneten Stellplatzflächen sowie Garagen und Stellplatzflächen für das Klinikum vor. Die GRZ ist mit 0,4 zwar moderat, es wurde jedoch für fast alle Baugebiete die Überschreitung ermöglicht. Der Bebauungsplan setzt die GRZ von 0,5 – 0,6 jeweils als Höchstmaß und wiederum Grünflächen fest. Die mögliche Versiegelungsrate bleibt damit im Rahmen der bisher zulässigen Größenordnung.

a) Schutzgut Mensch

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 Parkhaus/ Parkdeck – werden in Folge des zu erwartenden Mitarbeiter-, Service- und Besucherverkehrs des Klinikums Veränderungen der örtlichen Lärmbelastungssituation erwartet. In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich mit dem Wohngebiet Zoberberg im Westen sowie dem bestehenden Klinikum östlich des Außenweges in Bezug auf Lärmeinwirkungen empfindliche Nutzungen. Weiterhin werden z. B. mit der Kindertagesstätte auch neue Nutzungen eingeführt, deren Empfindlichkeit gegenüber den geplanten neuen und den bereits vorhandenen Lärmquellen berücksichtigt werden muss.

Zur Klärung, ob zukünftig mit Lärmbelastungen zu rechnen ist und wie dem entgegengewirkt werden kann, wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt³⁰. Dabei wurden die auf den Plangeltungsbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Straßen und der Straßenbahnlinie ermittelt und beurteilt. Weiterhin wurde das Parkhaus/Parkdeck (im SO 2) hinsichtlich seines Immissionsverhaltens

³⁰ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 17088, Bonk – Maire – Hoppmann PartG mbH, Garbsen 05.04.2018

bei Tag- und Nachtnutzung beurteilt. In diesem Zusammenhang war auch der neu hinzukommende Ziel- und Quellverkehr der Beurteilung zu unterziehen. Für das SO 1, in dem sich die zukünftig die Kindertagesstätte befinden wird, wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu Grunde gelegt. Das SO 3, in dem sich das neue Labor- und Institutsgebäude befinden wird, erhält ebenfalls den Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI).

Wohngebiet Zoberberg

Für die unmittelbar westlich der Straßenzüge Schochplan und Kastanienhof gelegenen Areale wird vom Schutzanspruch eines Mischgebietes ausgegangen. Dies widerspricht in Teilen zwar den gegenwärtig für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115, welcher abgestuft vom Allgemeinen Wohngebiet über das Mischgebiet bis hin zu Kerngebieten in diesen Bereichen Festsetzungen erlassen hat. Seitens des Plangebers wird aber darauf orientiert, diesen Bebauungsplan in Teilen oder vollständig aufzuheben bzw. funktionslos zu stellen und die bislang festgesetzten Baugebiete, im Hinblick auf ihre immissionsschutzrechtliche Stellung, nicht (mehr) als relevant für vorliegende Bebauungsplanung anzusehen.

Kindertagesstätte

Mit Blick auf die Verkehrslärmimmissionen im SO 1 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass tags wie nachts Immissionsbelastungen zu erwarten sind, die die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 um bis zu 10 dB (A) (s. u.) überschreiten können. Aus Erwägungen zur Nutzungskonstellation in Verbindung mit Aspekten der sozialen Verträglichkeit wird vorgeschlagen, hier im Rahmen des Bebauungsplanes keine aktiven, sondern passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Eine Lärmschutzwand, errichtet an der östlichen Plangebietsgrenze des Grundstücks der zukünftigen Kindertagesstätte, mit einer maßgeblichen Schirmhöhe von 2,50 m, hätte unter Umständen erdrückende Wirkung, wengleich hierdurch die Einhaltung der WA-Orientierungswerte tags an den Außenfassaden des aktuellen Bauentwurfes, zuzüglich 3 dB (A), d. h. einem Bezugspegel von 58 dB (A), möglich wäre. Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden somit passive Lärmschutzmaßnahmen, bei deren Realisierung über abschirmende Gebäudestellungen sichergestellt werden kann, dass auch die Außenspielbereiche der Kindertagesstätte eine angemessene Lärmabschirmung erfahren.

Labor- und Institutsgebäude

Im südlichen Teil, im Bereich des Instituts- und Laborgebäudes, werden durch Verkehrslärm die für WA-Gebiete maßgeblichen Bezugspegel um bis zu 3 dB (A) überschritten. Damit kann hier die Einhaltung bzw. Unterschreitung der gegenüber den WA-Orientierungswerten um 5 dB (A) höheren Orientierungswerte für Mischgebiete vorausgesetzt werden. Letzteres korrespondiert mit dem festgesetzten Schutzanspruch und fügt sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch zu dem durch die Stadt Dessau-Roßlau gewollten Charakter zukünftiger Umgebungsnutzungen ein.

Verkehrslärm (Straßen, Straßenbahn, Parkhaus/Parkdeck)

Die Schienenverkehrslärmimmissionen (Straßenbahn) stellen für sich genommen keine problematische Geräuschbelastung für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet dar. Bei der Überlagerung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche ergeben sich allerdings am Tage für das Plangebiet Mittelungspegel bis zu 65 dB (A) in den östlichen bzw. bis 57 dB (A) in den westlichen Teilen der SO 1 und SO 2, mit denen die maßgeblichen Bezugspegel für die schutzwürdigen Bauflächen (der Kindertagesstätte) überschritten werden. Um dies zu vermeiden, sind für die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese stellen sich als erforderlich dar, um den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen.

Im Hinblick auf den anlagenbezogenen Lärm des Parkhauses ist festzustellen, dass am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der westlich benachbarten Nutzungen deutlich unterschritten werden. In der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr), hier Beurteilung der ungünstigsten Nachtstunde, jedoch ist eine Überschreitung des für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswertes von 40 dB (A) an der nordwestlich des zukünftigen Parkhauses gelegenen Wohnbebauung am Schochplan um 3 dB (A) bzw. eine Überschreitung des für Krankenhäuser maßgeblichen Immissionsrichtwertes im Bereich der Patientenzimmer, östlich des Auenweges um bis zu 4 dB (A) zu erwarten.

Unter der Voraussetzung, dass die Nordfassade und die Ostfassade des Parkhauses geschlossen hergestellt und darüber hinaus eine Nutzung des Parkdecks im 3. Obergeschoss nachts ausgeschlossen oder dieser Bereich überdacht wird, kann auch an den am stärksten betroffenen Immissionsorten die Einhaltung bzw. Unterschreitung des jeweils maßgeblichen Bezugspegels nachgewiesen werden. Da der Entwurf des Parkhauses gegenwärtig noch nicht abschließend feststeht, ist hier in Abhängigkeit vom Baukörper und dessen konstruktiven Elementen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sicher eingehalten bzw. unterschritten werden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

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.

Der Verlust von Offenlandbereichen, verbuschten Flächen und Einzelbäumen/Baumgruppen durch die geplante Bebauung ist zu erwarten. Ein Teil der Offenlandfläche und Gehölze sowie die landwirtschaftliche Fläche im Süden werden vom Eingriff nicht betroffen, sie können fortbestehen innerhalb der festgesetzten Grünflächen (öffentlich und privat). Die straßenbegleitenden Alleen bleiben erhalten, zu ihrem Schutz wird die Anzahl von Zufahrten (zu den Baugebieten) begrenzt.

Mit Beeinträchtigungen bzw. dem Verlust der beiden gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope – Weidengebüsch von ca. 555 m² und Schilfröhricht von ca. 90 m² - muss gerechnet werden, da sie sich im Bereich der

Baufelder befinden. Erforderlich ist hierzu eine Abstimmung bzw. die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Die bau- (b), anlagen- (a) und betriebsbedingten (bt) Wirkfaktoren des Vorhabens werden im AFB benannt und folgend zusammenfassend wiedergegeben:

- Immissionen von Lärm, Staub, gasförmigen Stoffen, Licht und Erschütterungen **b, bt**
- Eintrag von Baustoffen in Biotope und Habitate **b**
- Bewegung durch Menschen und Maschinen / Fahrzeuge **b, bt**
- Absonderung von Treibstoffen, Ölen und Schmierstoffen **b**
- Einrichtung von Lageflächen und Baustraßen sowie damit verbundenen Beseitigung von Biotopen **b**
- Rodung von Gehölzen **a, b**
- Schüttung von Materialien zur Herstellung von Standflächen **a, b**
- Überbauung von Biotopen und Habitaten, Vermehrungsstätten von Arten oder Nahrungs- und Migrationsräumen **a**
- Barrierewirkung / Zerschneidung von Habitaten / Migrationsräumen durch Baukörper **a**
- Kollisionsgefahr durch große Glaswände (Vögel, Fledermäuse) **a**
- Kollisionsgefahr aufgrund Lichteinwirkung für migrierende Tiere (Fledermäuse, Rast- und Zugvögel) **bt**
- Kollisionsgefahr aufgrund Lichteinwirkung für Nahrung suchende Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) **bt**

Für die durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelten Brutvögel bestehen im Umfeld geeignete Habitatstrukturen. Wenn im Plangebiet Gehölzstrukturen erhalten und neu angelegt werden, können hier wieder Habitate geschaffen werden. Nach der zeitlich begrenzten Verdrängung/Störung durch Bautätigkeit ist prinzipiell die Rückkehroption gegeben oder kann durch gezielte Maßnahmen wie Nisthilfen, Einflugöffnungen etc. unterstützt werden.

Wesentlich zur Vermeidung mit Artenschutzkonflikten sind die Beachtung der Bauverbotszeiten während der Brutzeiten der Vögel vom 01.03. bis 15.07. sowie der Verzicht auf Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch im Verbotszeitraum vom 01.03. bis 30.09. Das Kollisionsrisiko, insbesondere für Vögel, kann durch Verzicht auf Glasscheiben von > 8 m² sowie an Gebäudeecken reduziert werden. An großen Glasscheiben kann das Kollisionsrisiko ebenfalls vermindert werden, wenn geeignete Markierungen auf das Glas aufgebracht werden oder reflexionsarmes Glas zur Verwendung kommt.

Die im Plangebiet nachgewiesenen Zauneidechsen sind betroffen, da die Fundorte sich im Bereich der Baufelder befinden bzw. mit Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit oder Strukturwandel zu rechnen ist. Um keine Konflikte mit dem strengen Artenschutz, respektive den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG hervorzurufen, müssen zur Aufrechterhaltung des guten Erhaltungszustandes der Population geeignete vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Maßgabe des aFB ergriffen werden.

Im südlichen Plangeltungsbereich wird eine Entwicklungsfläche mit Offenland, Übergangsstrukturen und Gehölzbereichen festgesetzt. Dorthin kann die im Plangebiet möglicherweise betroffene Zauneidechsenpopulation von geschätzten 20 – 30 Individuen umgesiedelt werden. Die Zauneidechsen müssen vor Baubeginn abgefangen und in die dann bereitstehenden Ersatzhabitats umgesetzt werden.

Für die Zauneidechsen sollen insgesamt 4 Steinriegel und 4 Totholzhaufen errichtet werden, an die jeweils südlich vorgelagert eine Sandlinse angeschüttet werden soll. Die Totholzhaufen werden zwischen die Steinriegel gesetzt. Die Steinriegel sollen mindestens 2,5 m lang und 1 m breit ausgeführt werden und 0,5 m in den Boden gehen. Die Totholzhaufen sollen mindestens 1 m breit sein und ebenfalls 0,5 m in den Boden gehen. Das Aushubmaterial kann für die vorgelagerten Bereiche, ggf. mit Feinsand angereichert, verwendet werden.

Die Herstellung der Habitats kann im Winter oder im Frühjahr erfolgen, so dass sie Anfang April bereitstehen. Damit kann ein möglichst frühzeitiges Abfangen der Tiere erfolgen; bewährt hat sich lt. aFB ein Zeitfenster zwischen Ende April und Mitte Mai. Alternativ ist das Abfangen auch im August/September möglich; während der Sommerruhe (Juni – Mitte August) sollten keine Fangaktionen durchgeführt werden.

Bei Anwendung des LSA-Modells zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe gemäß BNatSchG ergibt sich im Vergleich der Biotoptypen vorher – nachher ein Kompensationsbedarf von 253.424 Wertpunkten, der nicht durch planinterne Maßnahmen abgedeckt werden kann. Zum vollständigen Ausgleich sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches notwendig.

c) Schutzgut Fläche

Mit der Durchführung des Bebauungsplans Nr. 115 A/der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau kommt es zum "Verbrauch" von rd. 8,22 ha Fläche, was grundsätzlich bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan sowie den Flächennutzungsplan zulässig war. Mit der aktuellen Planung wird kein bisher unbeplanter Freiraum oder Landschaftsbestandteil in Anspruch genommen.

d) Schutzgut Boden

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 damit einhergeht. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile gegenüber dem aktuellen Zustand ist in erster Linie für die neue Bebauung innerhalb der Sondergebiete zu erwarten. Die geplante zusätzliche Nutzung birgt ein mäßiges Gefährdungspotenzial hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte – ähnlich wie die Bestandsnutzungen der vorhandenen Klinikumsnutzung und des Wohnstandortes. Entsprechend wird diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet. Als erhebliche Beeinträchtigung ist der Entzug von Boden aus dem Naturhaushalt (Eingriff in die Bodenfunktionen) durch die dauerhafte Inanspruchnahme zum Zweck der Bebauung oder Versiegelung zu betrachten.

Gefährdungen für den Boden durch Stoffeinträge, temporäre Lagestätten, Erschütterungen und Verdichtung durch schwere Maschinen und Fahrzeuge sind in erster Linie in der Bauphase relevant. Dauerhaft ist der Bodenentzug (anlagenbedingt), die sonstige Nutzung (betriebsbedingt) von Boden - jenseits der Bebauung - ist solange "dauerhaft" bis sie nicht mehr stattfindet.

Eine übermäßige Verdichtung des Erscheinungsbildes soll mit Blick auf den Charakter der baulichen Nutzungen und die angestrebte Solitärbebauung innerhalb eines Landschaftszuges nicht zugelassen werden. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hiermit nicht zum Tragen.

Der Bebauungsplan setzt GRZ von 0,5 – 0,6 jeweils als Höchstmaß fest, damit ergibt sich innerhalb der Baugebiete insgesamt eine mögliche Versiegelung von rd. 2,35 ha. Da bisher kaum Versiegelungsfläche besteht, ergibt sich damit auch eine Neuversiegelung von rd. 2,35 ha (vgl. Kap. 2.4 zur Bilanz). Die Größe der festgesetzten Verkehrsflächen gibt den Bestand, einschließlich Straßenbegleitgrün wieder.

e) Schutzgut Wasser

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur mäßiges Gefährdungspotential 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. Relevant sind hier in erster Linie Vorgänge während der Bauphase, wie vorgehend für das Schutzgut Boden, beschrieben. Dauerhaft ist der Verlust von offener Bodenfläche, das führt zur Verringerung der Rückhaltung und Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers. Potenziell gefährdete Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet oder der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden.

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Grundstücksflächen versickert oder alternativ in das bestehende öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Das zum Bebauungsplan erarbeitete Gutachten³¹ zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen bestätigt zwar die generelle Eignung des Standortes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht, jedoch handelt es sich bei den Grundwasserverhältnissen um eine künstlich herbeigeführte hydrologische Situation. Da die gegenwärtig vorhandene hydrologische Situation durch eine künstliche Absenkung des Grundwasserstandes erzeugt ist, empfiehlt die untere Wasserbehörde zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Bebauung von einer vollständigen Versickerung abzusehen und die Einleitung in das Trennsystem (zumindest teilweise) zu favorisieren. Alternativ sind Lösungen, wie z. B. Tei ableitungen in die Alttaube

³¹ Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche GEOCONSULT, September 2017

(hydraulischer Nachweis erforderlich), extensive Dachbegrünungen, Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für befestigte Flächen zu prüfen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet darf nicht zu einer negativen Beeinträchtigung der Grundwasserstände des angrenzenden Wohngebietes führen. Zu weiteren Ausführungen wird auf die Beachtung der Ausführungen im Kapitel 9.8 dieser Begründung verwiesen.

f) Schutzgut Klima/Luft

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, erheblich 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/des Auenweges spielen jedoch zumindest für das Mikroklima eine gewisse Rolle. Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung und sich in diesem Zusammenhang ergebende staub- und stoffliche Belastungen sind als temporär zu betrachten und in der Regel nicht nachhaltig umweltwirksam. Ob weitere betriebsbedingt anlagenbezogene Auswirkungen zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu vermuten.

g) Schutzgut Landschaft

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

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 Raumwirksamkeit der Gehölze und Offenlandflächen fortgeführt werden kann und der Eindruck einer durchgängigen Grünstruktur aufrecht erhalten bleibt. Die Gebäude werden als Solitäre errichtet, die i. S. d. "Landschaftszug plus" in eine grüne Außenraumgestaltung eingebettet werden sollen.

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 der Leitlinie der urbanen Kerne und landschaftlichen Zo-

nen, respektive dem "Landschaftszug plus" weiter gefolgt werden. Ein durchgängiger Grünstreifen soll erhalten und zusammen mit der Begrünung entlang der Straßenbahntrasse die Verbindung vom Ortsinnenbereich nach Süden in die offene Landschaft gewährleisten.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auswirkungen auf denkmalgeschützte 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 (DenkmSchG LSA) zu treffen.

Bodeneingriffe im Geltungsbereich, z. B. im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, die mit Auflagen und Bedingungen zur Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation versehen sein kann.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen i. d. R. im Bereich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden/Wasser. Im vorliegenden Fall werden mit den Eingriffen in die Biotope auch die Habitatstrukturen verändert und die Eignung als faunistischer Lebensraum weiter beeinträchtigt. Da besonders im südlichen Umfeld, im landschaftlichen Übergang zur Mosigkauer Heide, aber ausgedehnt vergleichbare Strukturen vorhanden sind, können die betroffenen Arten ausweichen, so dass negativ kumulierende Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Mit der Zunahme der Bodenversiegelung kommt es auch zu Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, der allerdings im Plangebiet bereits anthropogen überprägt ist und hauptsächlich durch die seit 1983 betriebene Grundwasserabsenkung bestimmt wird.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

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

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswir-

kungen 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 zur Bilanz).

a) Schutzgut Mensch

Das Vorhaben wird mit dem geplanten Parkhaus/Parkdeck zusätzlichen Verkehr bzw. Änderungen im Verkehrsgeschehen mit sich bringen, die sich auf die Wohnblöcke westlich des Plangebiets am Schochplan auswirken können. Weiterhin werden z. B. mit der Kindertagesstätte auch neue Nutzungen eingeführt, deren Empfindlichkeit gegenüber dem Parkhaus/Parkdeck und den bereits vorhandenen Lärmquellen berücksichtigt werden muss. Zur Prüfung dieser Sachverhalte wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, in deren Ergebnis Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen festgesetzt werden.

Zum Schutz der zukünftigen Kindertagesstätte vor den Auswirkungen des geplanten Parkhauses, im Zusammenwirken mit dem vorhandenen Verkehrslärm, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudeseiten, in Verbindung mit Maßnahmen der Baukörpergestaltung ergriffen und umzusetzen sein, mit Hilfe derer dann auch der Außenspielbereich hinreichend geschützt werden kann.

Zur Vermeidung von nächtlichen Lärmbelastungen durch das Parkhaus/Parkdeck für die Wohnbebauung am Schochplan und die Patientenzimmer in den Gebäuden des Städtischen Klinikums am Auenweg sollen die nördliche und die östliche Außenfassade geschlossen gestaltet und das Parkdeck im 3. Obergeschoss nachts entweder nicht genutzt oder überdacht werden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Biotop- und Grünstrukturverlusten werden die Baukörper als Solitäre mit grüner Außenraumgestaltung konzipiert, so dass möglichst viele mit einander verknüpfbare Freiflächen verbleiben, auf denen vorhandene Strukturen erhalten oder wieder neu geschaffen werden können.

Die straßenbegleitenden Alleen werden erhalten und zur Minimierung von Eingriffen in den Bestand wird die Anzahl der Zufahrten (zu den Baugebieten) begrenzt. Zum Ausgleich der Biotop- und Gehölzverluste auf den Bauflächen werden Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen, die Begrünung der unbebaubaren Grundstücksflächen sowie die naturnahe Fortentwicklung von Biotopen auf zu erhaltenden Grünflächen festgesetzt. Die südliche Grünlandfläche bleibt erhalten und soll dauerhaft extensiv gepflegt werden. Hier besteht die Option, gezielt spezielle Biotope für Artenschutzmaßnahmen zu schaffen – möglicherweise auch im Zusammenhang mit dem südlich anschließenden begrünten Lärmschutzwall (außerhalb des Plangeltungsbereichs) an der Randstraße Alten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag³² vorgesehen:

³² aFB zum B-Plan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum", LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau

V 1 – Bauen außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Zur Verhinderung des Vorliegens von Verbotstatbeständen ist das Bauen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (vom 01.03.-15.07.). Hier handelt es sich gemäß BNatSchG um den Verbotszeitraum vom 01.03.- 30.09 – Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch sollten außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, bei Arbeiten vor dem 30.09. ist eine behördliche Befreiung von diesem Verbot erforderlich.

Wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ist eine alternative Bauzeitenregelung möglich. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Eine Begleitung der Umsetzung der Maßnahme ist mittels ökologischer Bauüberwachung erforderlich.

V2 – Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen

Große, durchgängige Glasflächen mit $> 8 \text{ m}^2$ sollten vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind ebenfalls Verglasungen zu vermeiden (zumindest um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

Sollten durchgängige Glasflächen mit $> 8 \text{ m}^2$ geplant werden, sind folgende weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

V3 – Verwendung von reflexionsarmem Glas

Spiegelnde Gläser sollten vermieden werden. So ergeben sich erhöhte Kollisionsgefahren, wenn sich der Himmel großflächig in einer Front spiegelt oder sich in der näheren Umgebung der spiegelnden Scheibe Bäume und Büsche befinden, weil den Vögeln hier ein Lebensraum vorgetäuscht wird.

V4 – Markierung der gesamten Glasflächen

Transparente Scheiben sollen großflächig für Vögel sichtbar gemacht werden, um Kollisionen effektiv zu verhindern. Die Wirksamkeit von Markierungen ist vom Deckungsgrad, vom Kontrast und von ihrer Reflexion abhängig. Punktartige Markierungen sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Ideal ist, wenn die Punkte – insbesondere bei lockerer Bedruckung – nicht zu fein sind (\varnothing mind. 5 mm) und wenn sich gegenüber dem Hintergrund eine gute Kontrastwirkung ergibt. Bei der Verwendung von linearen Strukturen gilt: Vertikale sind besser als horizontale; die minimale Bedeckung sollte 15 % betragen. Zudem sollten Markierungen immer außenseitig angebracht werden, da so ihre Sichtbarkeit nicht durch mögliche Spiegelungen verringert wird.

V 5 – Keine Pflanzung höherer Gehölze vor spiegelnden Glasflächen

Sollten spiegelnde Gläser aus bauplanungstechnischen Erfordernissen unvermeidbar sein, muss auf die Pflanzung höherer Gehölze bei der Außengestaltung vor solchen Glasflächen verzichtet werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zauneidechse/Schlingnatter

Sind bei Eingriffen, wie bei der geplanten Erweiterung des Klinik- und Gesundheitszentrum, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, zu denen die Zauneidechse und die Schlingnatter zählen, betroffen, besteht die gesetzliche Pflicht, die lokalen Populationen in einem guten Erhaltungszustand zu sichern. Erfolgen unvermeidbare Beeinträchtigungen, so sind CEF-Maßnahmen durchzuführen, die den guten Erhaltungszustand der lokalen Population garantieren. Dazu dienen habitatoptimierende Maßnahmen auf der Vorhabensfläche bzw. im nahen Umfeld.

- Aufwertung von Flächen als Lebensräume der Zauneidechse (Schaffung von Winter- und Sommerlebensräumen),
- Fangen der Zauneidechsen und Umsetzung in eine im Vorfeld aufgewertete zugewiesene Lebensraumfläche.

Demnach müssen vor Baubeginn die Zauneidechsen auf der Vorhabenfläche abgefangen und umgesiedelt werden. Dies sollte durch einen entsprechenden Fachgutachter erfolgen, der bereits Erfahrungen mit dem Abfangen von Reptilien besitzt.

Nachfolgend wird ein Vorschlag für die Umsiedlung der Zauneidechse unterbreitet:

Die CEF-Maßnahme soll auf der im B-Plan dargestellten privaten Grünfläche umgesetzt werden (Gemarkung Alten, Flur 3, Flurstück 2268). Derzeitig wird die Fläche von ruderalem Grünland und teilweise verbuschter Landreitgrasflur gekennzeichnet. Das Flurstück 2268 ist ausreichend groß. In den vorgeschlagenen Arealen wachsen verbuschte magere Landreitgras-Fluren sowie ein sporadisch genutztes ruderales mesophiles Grünland.

- 4 Steinriegel
 - o mind. 1 m breit, 2,5 m lang sowie 0,5 m tief (3 – 4 m³ pro Steinriegel)
 - o Wasserbausteine mit Kantenlänge 20-30 cm;
 - o obersten und nördlichen Bereich der Steinriegel mit kleineren Steinen (10-20 cm Kantenlänge) oder Sand-Kiesgemisch flach abdecken
 - o mögliche Ausrichtung und Modellierung der Breitseite nach Süd/Südwest (Optimierung des Mikroklimas)
- 8 Sandlinsen
 - o vor jeden Steinriegel und Totholzhaufen (südlich) wird das gewonnene Aushubmaterial angeschüttet (je nach Beschaffenheit des Materials kann Feinsand untergemischt werden)
 - o 2 – 3 m², max. 0,4 m hoch (ca. 1 m³)
- 4 Totholzhaufen
 - o mind. 1 m breit, 0,5 m tief (unter GOK)
 - o zwischen den Steinriegeln
 - o vor jeden Totholzhaufen (südlich) wird das gewonnene Aushubmaterial angeschüttet (je nach Beschaffenheit des Materials kann Feinsand untergemischt werden)

Südlich an den Geltungsbereich schließt sich eine Grünlandfläche mit randständigem Gehölzaufwuchs an. Ein Biotopverbund zu angrenzenden Arealen des Stadtrandes ist somit ebenfalls gewährleistet. Die Maßnahmen werden in entsprechende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt.

c) Schutzgut Fläche

Die zur Erweiterung des Klinikums vorgesehenen Bauflächen waren bereits Gegenstand der Bauleitplanung, wenn auch in anderer Nutzungsart als Wohnbauflächen. Mangels Nachfrage an Wohnbauland wird der Standort nun einem anderen Nutzungsziel zugeführt. Damit wird ein bereits "überplanter" Bereich in Anspruch genommen, zusätzlicher "Flächenfraß" kann vermieden werden. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungskörper, zusätzlicher "Landschaftsverbrauch" findet nicht statt. Durch Positionierung der Baukörper im westlichen Bereich kann eine lineare Freiflächen-Verbindung entlang der Straßenbahn/des Auenweges vom Siedlungsbereich hin zum südlichen Landschaftsraum aufrechterhalten werden.

d) Schutzgut Boden

Zur Vermeidung von unnötig hoher Bodenversiegelung wird die GRZ als Höchstmaß festgesetzt. Die bebaubaren Flächen werden mittels Baufeldern so positioniert, dass möglichst viele mit einander verknüpfbare, unbebaubare Flächen verbleiben, auf denen die Bodenfunktionen aufrechterhalten werden können. Die notwendigen Oberflächenbefestigungen sollen versickerungsfähig ausgeführt werden, dafür wird ein Versickerungsbeiwert/Abflussbeiwert von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzungsinhalte reflektieren dabei auf die Festlegungen des INSEK, hier entlang des Auenweges einen Grünraum zu entwickeln, der mit solitären Nutzungen ausgestaltet, einen Landschaftszug hervorbringen kann. Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit der Kompensationsmaßnahmenrecherche nach Flächen mit entsprechendem Entsiegelungspotential gesucht. Eine Betonfläche südlich der Randstraße Alten (Standort eines ehemaligen Verkaufszeltes) wurde als geeignet bewertet, jedoch stand diese Fläche im Ergebnis der Prüfung für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung, da sie bereits für andere Maßnahmen als Kompensationsfläche vorgesehen war. Weitere Flächen im Stadtgebiet mit ähnlichem Entsiegelungspotential auf städtischen Grundstücken konnten nicht gefunden werden, so dass bodenverbessernde Maßnahmen im Rahmen der Kompensationsregelung für vorliegenden Bebauungsplan nicht zum Tragen kommen können.

Niederschlagswasser soll soweit als möglich an Ort und Stelle versickert werden. Das Baugrundachten schlägt vor, ggf. Auffüllungen vorzunehmen, um den notwendigen Sickerraum zu erhalten.

e) Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung und der Aufrechterhaltung von Wasserhaushaltsfunktionen wird die GRZ als Höchstmaß festgesetzt. Niederschlagswasser soll soweit als möglich an Ort und Stelle versickert werden. Das Baugrundachten schlägt vor, ggf. Auffüllungen vorzunehmen um den notwendigen Sickerraum zu erhalten. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem und wird der zentralen Entsorgung (Kläranlage Dessau) zugeführt.

Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist ein Hinweis auf die Lage des Plan Geltungsbereiches in einem HQ 200-Gebiet erfolgt. Hieraus ergibt sich die Anstoßwirkung für eine hochwasserangepasste Bauweise. Selbiges ist beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes sodann bauordnungsrechtlich zu bewerten. Hierbei sind geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Für den vorliegenden Fall werden es neben ggf. baukonstruktiven Vorkehrungen diesbezüglich betriebliche Regelungen sein, die darin bestehen, dass bei Aufrufen der Hochwasserwarnstufe IV sämtliche durch Überflutungsereignisse Schaden nehmen könnende Objekte, Geräte oder Verbrauchsmaterialien aus dem Erdgeschoss bzw. dem Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können bzw. für umgebende Nutzungen keinen Schaden bewirken.

f) Schutzgut Klima/Luft

- Einzelgebäude, lockere Bauweise, frei durchströmbare Baugebiete innerhalb Landschaftszug plus
- Erhalt klimawirksamer Grünstruktur (Alleebäume, Freiflächen)
- Versickerungs- und verdunstungsfähige Oberflächen

g) Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind unvermeidbar, aber lagebedingt und wegen der Höhenbeschränkung in Anpassung an die Umgebungsbebauung unerheblich.

Durch Positionierung der Baukörper im westlichen Bereich kann eine lineare Freiflächenverbindung entlang des Auenweges vom Siedlungsbereich hin zum südlichen Landschaftsraum aufrechterhalten werden. Die Baukörper werden als Solitäre geplant, die in den grünen Außenraum eingebettet werden. Damit kann das Ziel des "Landschaftszugs plus" weiter verfolgt werden und Konflikte diesbezüglich mit dem INSEK 2025 werden vermieden. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Raumwirksamkeit werden die straßenbegleitenden Alleen erhalten und die Anzahl der Zufahrten (zu den Baugebieten) begrenzt. Zum Ausgleich der Gehölzverluste auf den Bauflächen werden Neuanpflanzungen und Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen festgesetzt.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter haben für den Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum"/die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau keine Relevanz. Auswirkungen auf das Bodendenkmal können vermieden werden, wenn im Falle archäologischer Funde die gesetzliche Meldepflicht eingehalten wird und den Maßgaben der zuständigen Behörde gefolgt wird.

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 Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Der Ursprungsplan sieht Wohngebiete mit zugeordneten Stellplatzflächen, Garagen und Stellplatzflächen für das Klinikum vor. Die GRZ ist mit 0,4 zwar moderat, es wurde jedoch für fast alle Baugebiete die Überschreitung ermöglicht. Die aktuelle Planung setzt die GRZ mit 0,5 – 0,6 als Höchstmaß fest. Die zu erwartende Bodenbeanspruchung durch die aktuelle Planung bleibt damit im Rahmen der bisher zulässigen Größenordnung.

**Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"
 (RdErl. V. 16.11.2004, geändert durch RdErl. v. 12.03.2009)**

Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum"

Bestand (lt. Biotopkartierung Büro Reichhoff vom 27.09.2017)		Wert- punkte	Flächenanteil	Biotopwert
Nutzungs- / Biotoptyp		(WP/m ²)		
HED	ältere Baumgruppe aus nicht heimischen Gehölzen	13	340 m ²	4.420 WP
HFA	Weidengebüsch (§)	23	555 m ²	12.765 WP
NLA	Schilfröhricht (§)	23	90 m ²	2.070 WP
GMF	ruderales mesophiles Grünland	16	4.095 m ²	65.520 WP
AEB	Acker	14	2.200 m ²	30.800 WP
UDB	Landreitgrasfluren mit 10-20% Verbuschung	10	14.100 m ²	141.000 WP
UDB	Landreitgrasfluren mit 30-40% Verbuschung	10	6.000 m ²	60.000 WP
UDB	Landreitgrasfluren mit 50-60% Verbuschung	10	22.680 m ²	226.800 WP
URA	Ruderalflur	14	1.310 m ²	18.340 WP
VSB	versiegelte Fläche (Zufahrt)	0	150 m ²	0 WP
VWA	unbefestigter Weg	6	90 m ²	540 WP
VWB	befestigter Weg (geschottert)	3	1.080 m ²	3.240 WP
BEY	sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen	0	25 m ²	0 WP
VPD	Hubschrauberausweichlandeplatz	0	1.240 m ²	0 WP
VSB/ VBA/ VPB/ VWD	Verkehrsflächen (Straße, Gleisanlage, Wege etc.)	0	22.550 m ²	0 WP
HAC/ HRC/ HHD/ GSB	Straßenbegleitgrün	11 *	5.695 m ²	62.645 WP
Summe			82.200 m²	628.140 WP

(§) geschütztes Biotop § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA

* Mittelwert

Planung Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum"		Wertpunkte je m ²	Flächenanteil	Planwert
Nutzungs- / Biototyp				
Sonstige Sondergebiete "Klinikum"				
BIY	SO 1 (GRZ 0,5), überbaubar	0	3.595 m ²	0 WP
PYY	SO 1, nicht überbaubar	7	3.595 m ²	25.165 WP
BIY	SO 2 (GRZ 0,6), überbaubar	0	2.802 m ²	0 WP
PYY	SO 2, nicht überbaubar	7	1.868 m ²	13.076 WP
BIY	SO 3 (GRZ 0,6), überbaubar	0	17.160 m ²	0 WP
PYY	SO 3, nicht überbaubar	7	11.440 m ²	80.080 WP
Grünflächen				
HGA	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Grünanlage mit Feldgehölz	15	1.930 m ²	28.950 WP
GMA / HGA	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Grünverbindung 50% mesophiles Grünland, 50% Feldgehölz	16 *	7.750 m ²	124.000 WP
GMA	mesophiles Grünland (Flächen mit Leitungsrecht)	16	2.550 m ²	40.800 WP
BEY	sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen	0	25 m ²	0 WP
VPD	Besonderer Nutzungszweck von Flächen: Hubschrauberlandeplatz	0	1.240 m ²	0 WP
VSB/ VBA/ VPB/ VWD	Verkehrsflächen, öffentlich und besonderer Zweckbestimmung (Straße, Gleisanlage, Wege etc.)	0	22.550 m ²	0 WP
HAC/ HRC/ HHD/ GSB	Straßenbegleitgrün	11 *	5.695 m ²	62.645 WP
Summe			82.200 m ²	374.716 WP

* Mittelwert

Biotopwert	628.140 WP
Planwert	374.716 WP
Differenz	-253.424 WP
Kompensationsrate	59,7%

Externe Kompensation

Bei Anwendung des LSA-Modells zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe gemäß BNatSchG ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 253.424 Wertpunkten, der nicht durch planinterne Maßnahmen abgedeckt ist. Zum vollständigen Ausgleich sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches notwendig, die dem Bebauungsplan anhand entsprechender textlicher Festsetzungen und Darstellungen zugeordnet werden.

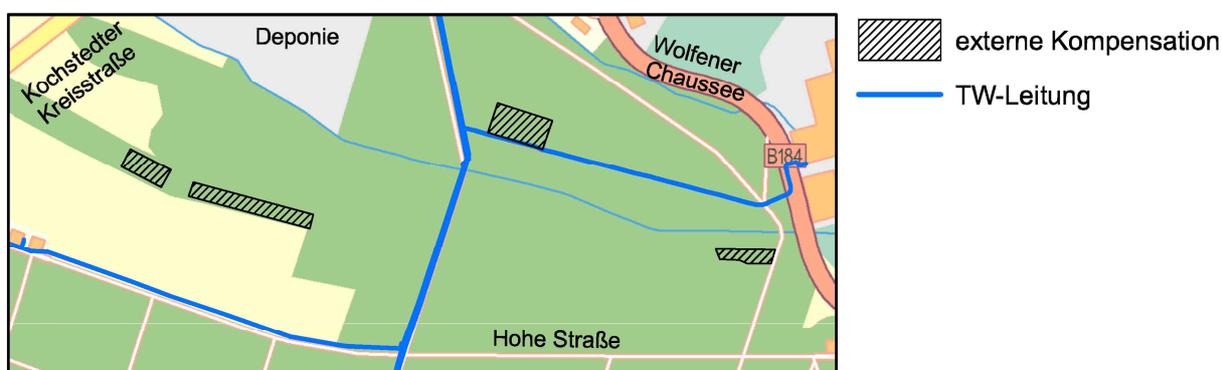
Im hiesigen Fall handelt es sich um Waldumbaumaßnahmen in der Mosigkauer Heide sowie um Maßnahmen zur Aufwertung des Kopfweidenbestandes an der Alttaupe. Da sich die Pflege bzw. Neuanlage von Kopfweiden mit den Standards des LSA-Modells nur unzureichend bilanzieren lässt, wird hier zusätzlich verbal-argumentativ und über einen monetären Vergleich bilanziert.

Maßnahme Waldumbau (WU)

Die Maßnahme dient der Behebung von Sturmschäden und Absterbeerscheinungen. Die Aufforstung wird mit standortgerechten Arten durchgeführt. Ziel ist die Etablierung eines Rotbuchenbestandes sowie der Umbau von Nadelholzreinbestand in dauerhaften, strukturreichen Mischwald. Mit der Maßnahme werden die Waldfunktionen sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes dauerhaft erhalten und verbessert.

Hinweis:

Entlang der südlichen Begrenzung der Aufforstungsfläche 4466 (Uabt.e) verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung in einem 4,00 m breiten Schutzstreifen, in Zuständigkeit der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH. Diese ist hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit durch den Medienträger bei entsprechenden waldbaulichen Maßnahmen, einschließlich Einzäunungen, zu beachten. Die nachfolgende Abbildung zeigt die ungefähre Lage des Leitungsverlaufes (fette blaue Linie).



Leistungsdaten der DVV, Karte: Amtlicher Stadtplan © Stadt Dessau-Roßlau, o. M.

Biotop- und Nutzungstypen		Wertpunkte je m ²	Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
Flurstück 2924, Flur 9, Gemarkung Törten Forstflächen 4461 (Uabt. b), 4463 (Uabt. c), 4464 (Uabt. a) und 4466 (Uabt. e)						
WUC	Kahlschlag (Sturmschäden, Absterbeerscheinungen)	5	19.000 m ²	95.000 WP		
XY.	Reinbestand, sturmgeschädigt (Bruch 20% und Wurf 80%)	10	10.000 m ²	100.000 WP		
XXU	Reinbestand Rotbuche	13			9.000 m ²	117.000 WP
XGV	Mischbestand Nadelholz-Laubholz	12			20.000 m ²	240.000 WP
Summe			29.000 m ²	195.000 WP	29.000 m ²	357.000 WP

Biotopwert	195.000 WP
Planwert	357.000 WP
<hr/>	
erzielte Kompensation	162.000 WP

Zusammenfassung Kompensation

Kompensationserfordernis B-Plan	-253.424 WP
Waldumbau (WU)	162.000 WP
verbleibender Kompensationsbedarf	-91.424 WP

Maßnahme Kopfweiden (KW)

Für den nach Durchführung der Waldumbaumaßnahmen noch verbleibenden Kompensationsbedarf sollen als Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Uferbereich der Alttaube Kopfweiden in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit wiederhergestellt bzw. vorhandene nicht standortgerechte Gehölze durch Neupflanzungen von Kopfweiden, in Abstimmung mit dem für die Gewässerunterhaltung zuständigen Unterhaltungsverband Taube-Landgraben, ersetzt werden.

Als Berechnungsgrundlage wird im Ausgang eine in ihrer Wertigkeit vergleichbare Kompensationsmaßnahme betrachtet:

Eine Umwandlung von Ackerflächen (Biotopwert 5 Punkte) in Grünland, magere Flachland-Mähwiese (Planwert 21 Punkte) würde den Eingriff kompensieren (Aufwertung 16 Wertpunkte pro m²). Daraus ergibt sich, dass für den verbleibenden Kompensationsbedarf von rd. 91.450 Punkten eine rd. 0,57 ha große Ausgleichsfläche erforderlich ist.

Anhand vergleichbarer Angebote regional tätiger Landwirte betragen die Kosten für 2 ha Wiesenansaat 17.000 € (netto)³³. Für 0,57 ha wären 4.845,00 € erforderlich. Für die Wiederherstellung von Kopfweiden werden vergleichbare Kosten von 214,00 €/Baum¹⁾ veranschlagt.

Somit können für 4.845,00 € insgesamt 23 Kopfweiden wiederhergestellt werden. Im Bereich der Alttaube sind 19 Kopfweiden wiederherzustellen sowie 4 weitere Kopfweiden neu zu pflanzen.

Entlang der Alttaube sind die dort vorhandenen Kopfweiden als Kopfbäume zu erhalten oder wiederherzustellen und durch bedarfsgerechte Schnitt- und Pflegemaßnahmen dauerhaft zu sichern. Der Erhaltungspflege kommt dabei, insbesondere aus Gründen des Artenschutzes, hohe Bedeutung zu. Die Uferzonen der Alttaube bilden innerhalb des Stadtkörpers wichtige Rückzugsräume und Verbundstrukturen.

Mit der Maßnahme wird eine alte Kulturnutzungsform fortgeführt, die der Erhaltung und Stabilisierung von Lebensräumen für auf spezielle Standorteigenschaften angewiesene Nischenarten dient. Im Vergleich zu anderen Baumarten bieten alte Weiden extrem vielen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Im Laufe des Alterungsprozesses bilden sich verschiedenste Habitatstrukturen an den Bäumen, die im Zusammenwirken mit den kleinräumig wechselnden Besonnungs- und Klimaeffekten der Uferbereiche höchst vielgestaltige Lebensräume für Arten mit den verschiedensten Standortansprüchen bieten. Die Weiden neigen bei Verletzungen stark zur intensiven Fäulnis und somit zur Höhlenbildung. Je nach Zerfallsgrad des Holzes und der Größe des Mulmkörpers kommen Weiden daher auch für Mulmbewohner, wie den Ere-

³³ B-Plan Nr. 224 Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße, Begründung in der Fassung vom 13. Februar 2018, Verf.: KONCEPT GmbH Crimmitschau

miten (*Osmoderma eremita*), die hauptsächlich auf anderen Bauarten wie Eichen leben, als Lebensraum in Frage.

Die Maßnahme dient der Erhaltung der Kopfweiden als historisches Kulturlandschaftselement. Als typisches Ausstattungsinventar der Auenlandschaften erfüllen sie in besonderem Maße Funktionen für den Artenschutz und die Biodiversität.

2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes/zum Bebauungsplan Nr. 115 A 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.

2.6 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Vorhaben nach § 50 BImSchG haben für den Bebauungsplan Nr. 115 A/11. Änderung Flächennutzungsplan "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" keine Relevanz.

3.0 ZUSATZANGABEN

3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wird das Bauleitplanverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) wurde mittels des Vorentwurfes (FNP) bzw. Informationsblattes (B-Plan) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum"/der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Dessau unterrichtet. Anhand der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die im Verfahren ergangenen Anregungen und Hinweise sind sodann in die hiesige – abschließende - Planfassung eingegangen.

Das Gelände wurde 2017 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme wird in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt, darin sind auch die vorhandenen Bäume und die Fundorte relevanter Arten enthalten. Zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes konnten Hinweise, Anregungen und Fachinformationen aus der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung sowie die bis Januar 2018 erstellte Fachgutachten genutzt werden:

- R. Porsche Geoconsult (Verf.): Projekt Nr. D-37_17, Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 – Voruntersuchung) B-Plan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum", Dessau September 2017

- Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum", Dessau 14.02.2018
- Bonk – Maire – Hoppmann PartG mbH (Verf.): Schalltechnisches Gutachten Nr. 17088 Stadt Dessau-Roßlau Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum", Garbsen 05.04.2018

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (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 des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

Während der Bauphase empfiehlt der aFB eine gutachterliche Begleitung. Wenn von den gesetzlich geregelten Bauverboten während der Brutzeiten der Vögel abgewichen werden soll und wenn während der Vegetationsperiode Baumfällungen oder Gehölzrodungen vorgenommen werden sollen, muss dies von der zuständigen Behörde zugelassen werden (Ausnahmeantrag) und ist hinsichtlich der Unschädlichkeit gutachterlich nachzuweisen.

Die Ersatzhabitate für die Zauneidechse müssen vor Baubeginn vollständig hergestellt und funktionsfähig sein, die Maßnahmenkontrolle ist durch fachkundige Personen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchzuführen.

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 berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum Dessau" ist der aktuelle und mittelfristig erwartete Bedarf an Bauflächen für die Errichtung von Gebäuden und die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze. Dafür vorgesehen ist ein Gelände im Stadtteil Zoberberg westlich des Auenweges in direktem Anschluss an das bestehende Klinikum.

Die grundsätzliche bauliche Nutzung des insgesamt rd. 8,22 ha großen Plangelungsbereiches ist durch den bestehenden Flächennutzungsplan (2004) sowie einen rechtskräftigen Bebauungsplan (1996) zulässig, bisher waren jedoch wohnbauliche Nutzungen vorgesehen. Mangels Nachfrage wurden keine Wohnhäuser errichtet, die Flächen blieben unbebaut. Für die Erweiterung des Klinikums bedarf es bauplanungsrechtlich der Festsetzung von Sonderbauflächen, daher sollen die o. g. Pläne nun entsprechend der aktuellen Zielstellung geändert werden.

Planbegleitend wurden Gutachten erstellt, die sich den Themen Lärmschutz, Artenschutz und Baugrund widmen. Die Ergebnisse der Gutachten und die daraus nach Maßgabe der jeweiligen fachgesetzlichen Grundlagen zu treffenden Regelungen sind in die Erläuterungen, Darstellungen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden Pläne (s. o.) eingeflossen.

Die Erweiterung des Klinikums umfasst zunächst eine Kindertagesstätte, ein Parkhaus/Parkdeck, ein Laborgebäude und offene Stellplätze. Für heute noch nicht abschätzbare Bedarfe stehen weitere Flächen zur Verfügung.

Die Gebäude werden als Solitäre errichtet, die in einen grün gestalteten Außenraum eingebettet werden. Um möglichst viel zusammenhängenden Freiraum zu schaffen, werden die Gebäude nach Westen hin positioniert. Begleitend zur Straßenbahn und zum Auenweg soll so im Osten des Plangebietes eine durchgängige Grünstruktur erhalten bleiben. Damit kann den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2025) gefolgt werden, dass für den hiesigen südlichen Strandrand unter dem Leitbild "Urbane Kerne – landschaftliche Zonen" den "Landschaftszug plus" vorgibt, der über Grünschnitten den innerstädtischen Raum mit der umgebenden Landschaft verbinden soll.

Da bisher noch keine Bebauung oder sonstige flächenintensive Nutzungen im Gelände stattgefunden haben, kommt es mit der Durchführung der aktuellen Planung erstmalig zur Inanspruchnahme von Flächen durch Bebauung und Versiegelung von rd. 2,35 ha womit Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind.

Neben dem Schutzgut Boden und Bodenwasserhaushalt sind Tiere und Pflanzen sowie - was mögliche Lärmbelastungen angeht - auch der Mensch betroffen.

Der Schutz der zukünftigen Kindertagesstätte vor den Auswirkungen des geplanten Parkhauses, im Zusammenwirken mit dem vorhandenen Verkehrslärm, wird durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sowie die Gebäudestellung selbst möglich sein, mit Hilfe derer dann auch die Außenspielbereiche hinreichend geschützt werden können.

Tagsüber sind keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten, Nächtliche Lärmbelastungen durch das Parkhaus/Parkdeck für die nächstgelegene Wohnbebauung und die Patientenzimmer in den Gebäuden des Klinikum am Auenweg können durch bauliche Maßnahmen am Parkhaus selbst und durch Verzicht auf Nachtnutzung des Parkdecks vermieden werden.

Auswirkungen auf die Umgebungslandschaft, das Siedlungsklima und/oder Gewässer sind nicht zu erwarten. Falls im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten sind diese zu melden und den Anweisungen der Denkmalbehörde ist dann zu folgen.

Schutzgebiete sind nicht betroffen; naturschutzfachlich relevant sind aber zwei kleinflächige geschützte Biotope, im Falle ihrer Betroffenheit bedarf der Eingriff der Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde.

Die straßenbegleitenden Alleen werden erhalten; Offenlandbereiche und Gehölze sind vom baulichen Eingriff betroffen, sie können nur teilweise in Bereichen der neu

geplanten Grünflächen fortbestehen. Auf den zukünftigen Grünflächen und im Zuge der Begrünung im Umfeld der zukünftigen Gebäude werden neben dem Erhalt von Bäumen, Gehölzen und Freiflächen auch Neuanpflanzungen stattfinden. Weiterhin sollen durch gezielte Pflegemaßnahmen dauerhafte, naturnahe Offenlandflächen entwickelt werden, auf denen auch Raum für spezielle Artenschutzmaßnahmen gegeben ist.

Die naturschutzrechtlich vorgeschriebene Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden sog. LSA-Modell durchgeführt, ergänzt um eine verbal-argumentative Bilanzierung besonders hinsichtlich der externen Maßnahmen.

Im Ergebnis des Vorher-Nachher-Vergleichs von Biotop- und Nutzungstypen kann der vollständige Ausgleich im Plangebiet nicht erreicht werden. Das Kompensationsdefizit wird durch Maßnahmen zum Waldumbau in der Mosigkauer Heide auf rd. 2,9 ha und Aufwertungsmaßnahmen im Kopfweidenbestand an der Alttaube ausgeglichen. Die Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen und Zuordnung der Flächen im Bebauungsplan gesichert.

Zur Vermeidung mit Artenschutzkonflikten werden für die vom Vorhaben wahrscheinlich betroffenen Zauneidechsen im Plangebiet geeignete Ersatzhabitats geschaffen, in die die Tiere vor Beginn der Bauarbeiten umgesiedelt werden können. Dafür steht im Süden des Plangeltungsbereiches eine geeignete Fläche zur Verfügung.

3.4 Quellenangaben

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA, S.372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 18.01.2011 (GVBl. LSA , S. 5)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA, S. 33)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006
- Neuaufstellung Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2. Entwurf, Beschluss vom 14.09.2018, im Genehmigungsverfahren bei der obersten Landesentwicklungs-behörde)
- Flächennutzungsplan Stadt Dessau, 2004
- Landschaftsplan der Stadt Dessau, 2003 - 2014
- Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Dessau-Roßlau 2025 (INSEK) vom 11.07.2013

III. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste der Stadt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 17.12.2018

.....
Planverfasser

Anhang:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115 A "Erweiterung Klinik- und Gesundheitszentrum" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Nr. 17088, Stand 05.04.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag "Neubau Klinikum Dessau", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 14.02.2018
- Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, R. Porsche Geconsult, Dessau-Roßlau, September 2017

Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen als Bestandteil des aFB