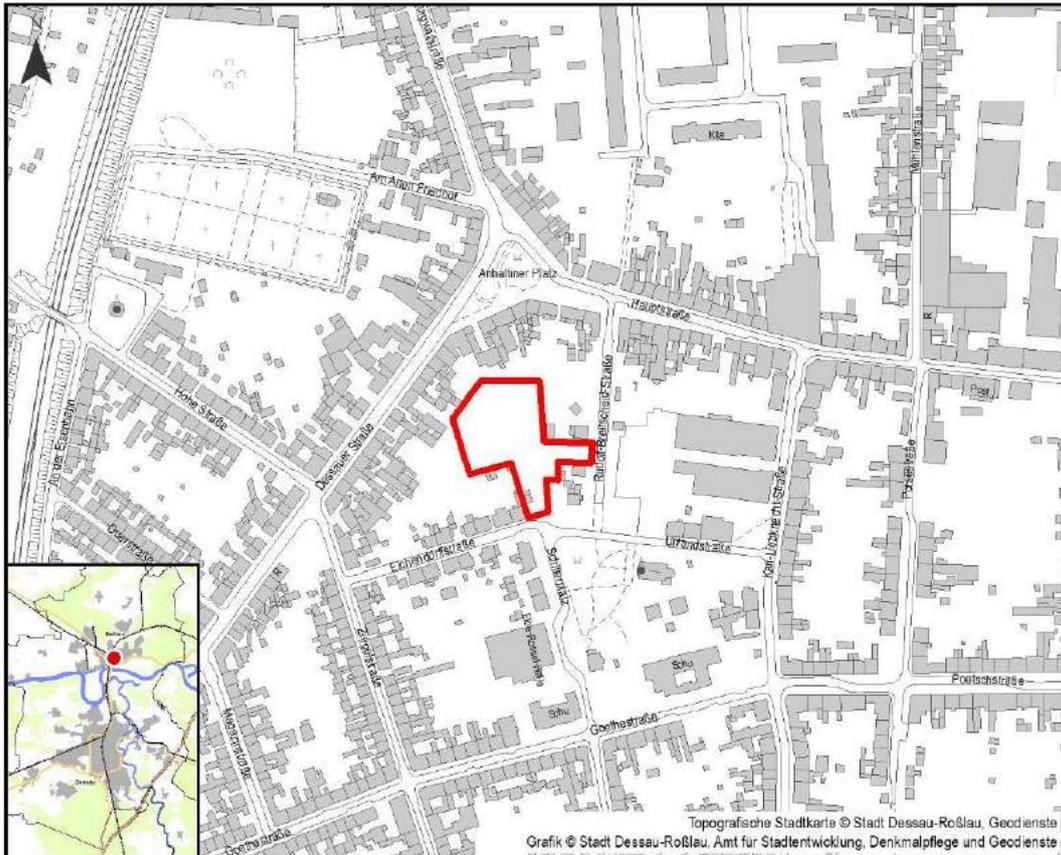


# Dessau Roßlau



## Bebauungsplan Nr. 67

„Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau“

Entwurf

17. Juni 2020

**Auftraggeber:**



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat III Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste  
Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau  
Telefon: 0340 / 204 2061  
Telefax: 0340 / 204 2961  
E-Mail: [stadtplanung@dessau.de](mailto:stadtplanung@dessau.de)  
Ansprechpartner: Frau K. Neumann  
Telefon: 0340 / 204 2261

**in Zusammenarbeit mit**



Plan und Recht GmbH  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin  
Telefon: 030 / 440 24 555  
Telefax: 030/ 440 24 554  
E-Mail: [info@planundrecht.de](mailto:info@planundrecht.de)  
Autoren: Prof. Dr. G. Schmidt-Eichstaedt  
K. Haase, C. Pogoda  
Stand der Planung: Entwurf Juni 2020  
Bearbeitungsbeginn: März 2018

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>6</b>
1.	Planungsanlass und -erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung.....	6
2.	Lage, räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.1.	Lage im Stadtgebiet.....	7
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
<b>B.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG, PLANVERFAHREN .....</b>	<b>9</b>
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation .....	9
3.1.	Übergeordnete Planung .....	9
3.1.1.	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) .....	9
3.1.2.	Regionaler Entwicklungsplan .....	13
3.1.3.	Flächennutzungsplan .....	15
3.1.4.	Sonstige Planungen .....	16
3.1.5.	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan.....	16
3.1.6.	Sonstige räumliche Konzepte der Stadt Dessau-Roßlau .....	17
3.2.	Planungsrechtliche Situation.....	18
4.	Planart und Verfahren .....	19
4.1.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB.....	19
4.2.	Verfahren .....	20
4.3.	Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.....	21
4.3.1.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit.....	21
4.3.2.	Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter .....	21
4.3.3.	Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG .....	22
4.3.4.	Fazit zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.....	22
4.3.5.	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte .....	23
4.4.	Verfahrensschritte .....	24
<b>C.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION.....</b>	<b>25</b>
4.5.	Umgebung des Plangebiets .....	25

---

<b>4.6.</b>	<b>Bebauung und Nutzungen im Plangebiet, Wohnbevölkerung .....</b>	<b>26</b>
<b>4.7.</b>	<b>Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet .....</b>	<b>26</b>
<b>4.8.</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>27</b>
<b>4.9.</b>	<b>Topografie und Baugrundverhältnisse .....</b>	<b>27</b>
<b>4.10.</b>	<b>Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>29</b>
<b>4.11.</b>	<b>Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>29</b>
<b>4.12.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>31</b>
<b>4.13.</b>	<b>Kampfmittelbelastung .....</b>	<b>31</b>
<b>4.14.</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>D.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan .....</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>34</b>
<b>E.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>Bedingtes Baurecht .....</b>	<b>38</b>
<b>8.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>42</b>
<b>9.1.</b>	<b>Festsetzung der Grundflächenzahl .....</b>	<b>42</b>
<b>9.2.</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen / Anzahl Vollgeschosse .....</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>45</b>
<b>10.1.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>45</b>
<b>10.2.</b>	<b>Bauweise.....</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>47</b>
<b>12.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen (bauordnungsrechtliche Vorschriften) ....</b>	<b>48</b>
<b>13.</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....</b>	<b>48</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....</b>	<b>49</b>
<b>14.1.</b>	<b>Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ .....</b>	<b>49</b>
<b>15.</b>	<b>Hinweise ohne Normcharakter.....</b>	<b>50</b>
<b>15.1.</b>	<b>Artenschutz nach Bundesrecht .....</b>	<b>50</b>
<b>15.2.</b>	<b>Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.....</b>	<b>50</b>
<b>15.3.</b>	<b>Bodendenkmäler .....</b>	<b>51</b>
<b>16.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>51</b>

---

---

<b>F.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>53</b>
17.	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b> .....	<b>53</b>
18.	<b>Kosten</b> .....	<b>53</b>
<b>G.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>54</b>
19.	<b>Auswirkungen auf die Bevölkerung</b> .....	<b>54</b>
19.1.	<b>Arbeitsplatzentwicklung</b> .....	<b>54</b>
19.2.	<b>Bevölkerungsentwicklung</b> .....	<b>54</b>
19.3.	<b>Verkehrsentwicklung</b> .....	<b>54</b>
20.	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>54</b>
20.1.	<b>Schutzgut Tiere, Artenschutz</b> .....	<b>54</b>
20.2.	<b>Schutzgut Pflanzen</b> .....	<b>57</b>
20.3.	<b>Schutzgut Boden</b> .....	<b>58</b>
20.4.	<b>Schutzgüter Wasser und Klima / Luft</b> .....	<b>58</b>
20.5.	<b>Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild</b> .....	<b>59</b>
20.6.	<b>Kultur und Sachgüter</b> .....	<b>59</b>
20.7.	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</b> .....	<b>60</b>
21.	<b>Anpassung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>60</b>
22.	<b>Städtischer Haushalt</b> .....	<b>62</b>
<b>H.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG</b> .....	<b>63</b>
23.	<b>Darstellung der Beteiligung im Planverfahren</b> .....	<b>63</b>
23.1.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>63</b>
23.2.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>66</b>
23.3.	<b>Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>66</b>
23.4.	<b>Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>66</b>
23.5.	<b>Schlussabwägung</b> .....	<b>66</b>
<b>I.</b>	<b>ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>68</b>

## **A. EINLEITUNG**

### **1. Planungsanlass und -erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat auf seiner Sitzung am 06. Februar 2019 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Das betreffende Grundstück bildet seit der Aufgabe eines Lackierbetriebes in den 1990er Jahren eine innerstädtische Brachfläche. Für die Revitalisierung der Grundstücke strebt der Saarländische Schwesternverband e. V. (SSV) als Flächeneigentümer die Errichtung eines Wohngebäudes für barrierearmes, altersgerechtes Wohnen in Kombination mit einem Pflegedienst und einer Tagespflegereinrichtung an. Der SSV hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der dieses Vorhaben darstellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil und Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans genügt in besonderer Weise den Anforderungen an einen Standort für altersgerechtes Wohnen: Auf dem relativ großen Grundstück kann eine gegliederte Einrichtung mit ca. 16 Wohneinheiten und Räumen für Tagespflege und das Büro eines Pflegedienstes untergebracht werden. Die Bewohner befinden sich inmitten eines regulären Wohngebiets, sie können spontan am Alltagsleben teilnehmen, einkaufen, spazieren gehen.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der der Bebauung des Quartierinnenbereiches. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung des Quartiersinnenbereichs mit Hauptanlagen ist in der näheren Umgebung nicht vertreten. Das geplante Vorhaben sieht jedoch eine Quartiersinnenbereich-Bebauung vor, sodass sich das Vorhaben nicht gemäß § 34 BauGB einfügen würde (vgl. Kap. 4.3).

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet („WA 1“) festgesetzt<sup>1</sup>. Nach dieser Vorschrift ist weiterhin festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung als allgemeines Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet (dazu ausführlich Kap. 5.1).

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben altersgerechtes Wohnen ist vorgesehen, die bestehende Wohnbebauung an der Eichendorffstraße durch ein weiteres Gebäude zu ergänzen und abzurunden. Die Eichendorffstraße begrenzt das Grundstück in südliche Richtung (siehe Übersichtsplan (Abb. 1 auf der folgenden Seite)). Daher wird dort im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Teil des Grundstücks liegt nicht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und ist nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages. Er wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

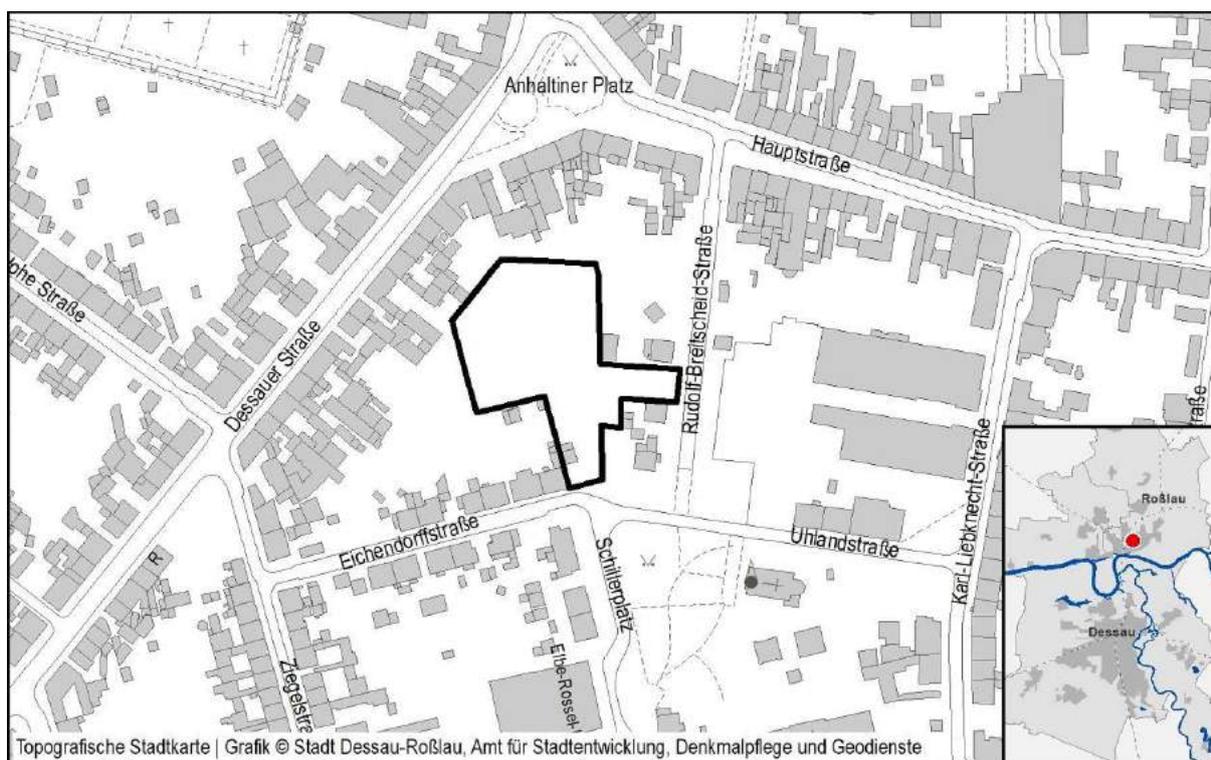
---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

## 2. Lage, räumlicher Geltungsbereich

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 befindet sich im Stadtteil Roßlau der Stadt Dessau-Roßlau. Es liegt in einem Wohnquartier zwischen dem Schillerplatz und dem Anhaltiner Platz und erfährt seine räumliche Begrenzung im Norden und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohnbebauung an der Dessauer Straße und Hauptstraße. Im Osten grenzt der Geltungsbereich mit dem Flurstück 545 an die Rudolf-Breitscheid-Straße, im Süden an den Schillerplatz bzw. an die Eichendorffstraße.



**Abb. 1:** Lage im Stadtgebiet

Quelle: Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste, Topographische Stadtkarte, Stand 06.05.2019.



**Abb. 2:** Lage im Stadtgebiet

Quelle: Digitales Orthophoto © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017/A18-214-2009-7

## 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 711 der Flur 1 sowie 237/2 der Flur 19, Gemarkung Roßlau, zusammen. Hieraus ergibt sich eine Gebietsgröße von ca. 0,54 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können auch aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. 13 dieser Begründung entnommen werden.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG, PLANVERFAHREN**

### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Übergeordnete Planung**

##### **3.1.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)**

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)<sup>2</sup> stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. Der LEP 2010 enthält die landesplanerischen verbindlichen Ziele der Raumordnung und die in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigenden Grundsätze der Raumordnung.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Darstellungen und Erfordernisse der Raumordnung des LEP 2010 maßgebend:

##### Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur

**G 1** *Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.*

*Dabei ist darauf hinzuwirken, dass*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert wird (...)*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich aufeinander abgestimmt werden, (...)*
- *Barrierefreiheit im weitesten Sinne als Querschnittsziel in allen Planungsphasen verankert wird (...).*

**Z 2** *Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. (...)*

Die vorliegende Planung trägt den Auswirkungen des demografischen Wandels Rechnung. Durch die planungsrechtliche Absicherung eines Standorts für die Errichtung von Anlagen für altersgerechtes Wohnen mit 16 Wohneinheiten sowie für eine Tagespflegeeinrichtung und einen Pflegedienst wird ein bedarfsorientiertes Versorgungsangebot für altersgerechtes Wohnen in Dessau-Roßlau sichergestellt. Dem Gedanken der Barrierefreiheit wird in besonderer Weise

---

<sup>2</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160).

Rechnung getragen. Der Standort für das altersgerechte Wohnen befindet sich in der Innenstadt, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit von umliegenden Einrichtungen der Nahversorgung ebenfalls gesichert ist. Zudem wird durch die altersgerechte Wohnanlage eine zeitgemäße und qualitativ hochwertige Versorgung mit einem modernen Betriebskonzept ermöglicht.

- G 12** *In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.*
- G 13** *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*
- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.*

Den in den Grundsätzen G12 und G13 benannten Leitbildern der Entwicklung der Raumstruktur wird in der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die maßvolle Bebauung des brachliegenden Grundstücks mit einem Gebäude, dessen Höhe sich an der umgebenden Bebauung orientiert, wird das Ortsbild gewahrt. Auch die städtebauliche Identität des Gebiets bleibt erhalten. In den letzten Jahren unterlag das Grundstück keiner Nutzung. Die Brachfläche stellt eine Potenzialfläche dar. Sie ist gut in das städtische Gefüge eingebunden. Östlich vom Plangebiet liegen kleinere Einzelhandelsgeschäfte und ein Lebensmittelmarkt für die wohngebietsnahe Versorgung. Eine Entwicklung dieser Fläche liegt daher nahe und schont den Boden, da hier nicht auf Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zurückgegriffen werden muss. Die Nutzung von altersgerechtem Wohnen fügt sich in die fast rundum angrenzende Wohnbebauung ein. Die Geschossigkeit wurde mit zwei Geschossen den umliegenden Ein- und Mehrfamilienhäusern angepasst, sodass sich die vorliegende Planung städtebaulich in die Umgebung einfügt. Damit wird den Zielen G12 und G13 entsprochen.

### Zentrale Orte

- Z 24** *Die Entwicklung und Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.*
- Z 26** *In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.*
- Z 25** (...) *Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.*
- Z 33** *Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. (...)*
- Z 36** *Oberzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten:*
1. *Dessau-Roßlau (siehe Beikarte 2a) (...).*

Der Stadtteil Roßlau der Stadt Dessau-Roßlau befindet sich zwar nicht innerhalb der im LEP 2010 ausgewiesenen Grenzen des Oberzentrums Dessau-Roßlau (s. Abb.3). Ihm kommt daher auch kein landesplanerisch festgelegter besonderer Auftrag an die öffentliche Daseinsvorsorge zu. Dennoch ist durch den LEP 2010 festgelegt, dass die übrigen Orte auf ihre Eigenentwicklung auszurichten sind. In diesem Planverfahren wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebäudes für altersgerechtes Wohnen geschaffen, das den Bedarf an solchen besonderen Wohnformen deckt. Dementsprechend ist das projektierte Vorhaben eindeutig im Rahmen der Eigenentwicklung einzustufen. Auch die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert den Bau von altersgerechten Wohnhäusern für Personen, die nicht einer vollumfänglichen Pflege bedürfen.

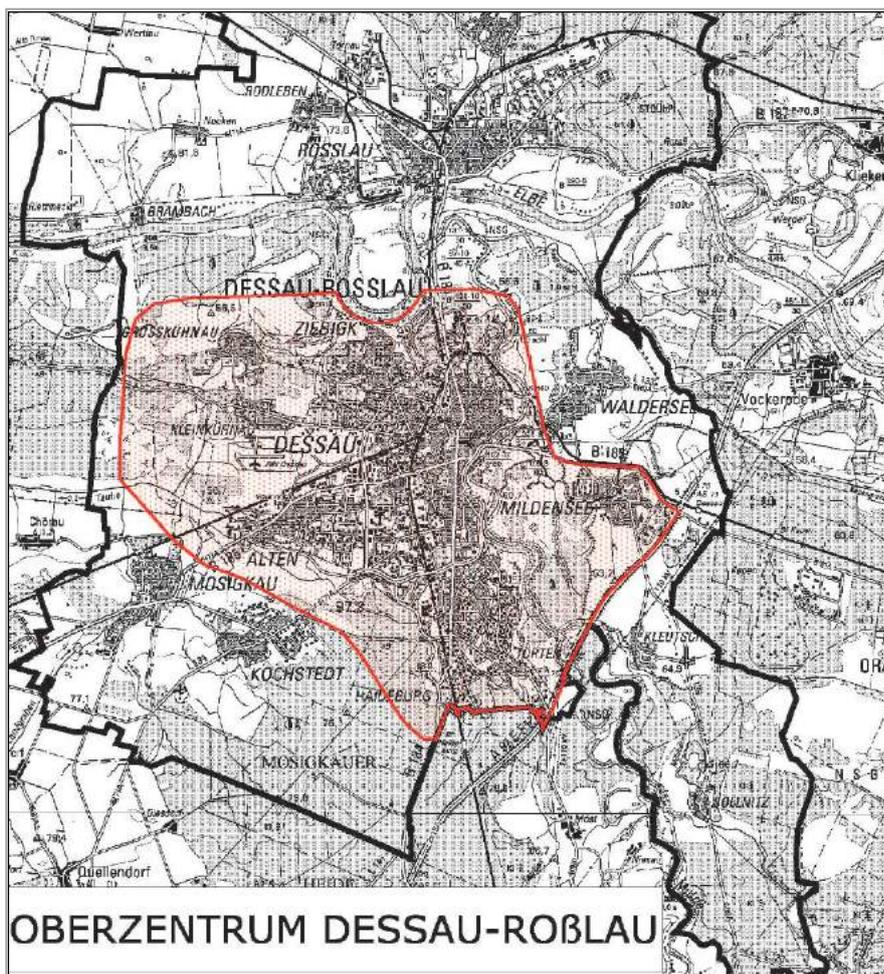


Abb. 3: Beikarte 2a des LEP 2010 – Oberzentrum Dessau-Roßlau

Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, Beikarte 2a, Stand 12.03.2011.

### Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

**Z 40** Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter der Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

**Z 41** *Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturanangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.*

**G 18** *Hierbei sollen die besonderen Anforderungen (...) der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen (...) bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.*

Die Planung entspricht den landesplanerischen Vorgaben. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind auch in Dessau-Roßlau erkennbar. So wird prognostiziert, dass die Anzahl der Altersgruppe 67 und mehr von 22.268 in 2016 auf 23.307 in 2030 steigt<sup>3</sup>. Dies würde ein Anstieg von 4,4 % bedeuten. Gemäß der Alterungsprognose der Bertelsmann Stiftung soll der Anteil der 65-Jährigen und älter in 2030 36,9 % der gesamten Bevölkerung in Dessau-Roßlau betragen.<sup>4</sup> Beide Prognosen deuten auf eine Entwicklung hin zu einer älteren Bevölkerung, die bestimmte Bedürfnisse im sozial- und medizintechnischen Bereich sowie auch an alternative Wohnformen haben. Die vorliegende Planung will den aktuellen und künftigen Bedarf an alternativen Wohnformen – hier altersgerechter Wohnanlage – decken.

Wie oben geschildert, befindet sich der Stadtteil Roßlau zwar nicht innerhalb der festgelegten Grenzen des Oberzentrums Dessau-Roßlau. Dem übergeordneten Auftrag der Daseinsvorsorge kommt die Stadt Dessau mit diesem Planverfahren dennoch nach. Durch den festgesetzten Standort für das altersgerechte Wohnen an der Rudolf-Breitscheid-Straße wird die Wohnraumversorgung für Seniorinnen und Senioren im Stadtteil Roßlau verbessert.

#### Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport

**Z 44** *Das Sozial- und Gesundheitswesen hat die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern.*

**G 34** *Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen.*

Wie oben ausgeführt dient diese Bauleitplanung dem Ziel, die Versorgungsangebote im Bereich des altengerechten Wohnens zu sichern bzw. Angebote für das betreute Wohnen zu schaffen. Der Bebauungsplan steht daher im Einklang mit diesen landesplanerischen Zielsetzungen.

#### Schutz des Freiraums

##### **4.1.1 Natur und Landschaft**

**Z 116** *Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.*

---

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 für die Stadt Dessau-Roßlau, verfügbar unter: [https://www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Auf\\_einen\\_Blick/Bevoelkerung-\\_regionale-Gliederung\\_/6\\_-Regionalisierte-Bevoelkerungsprognose-2014-bis-2030/Land\\_Kreisfreie-Staedte\\_Landkreise/nach-Altersgruppen/6\\_-RBP-2014-2030-Kreise-Altersgruppen.pdf](https://www.stala.sachsen-anhalt.de/Internet/Home/Auf_einen_Blick/Bevoelkerung-_regionale-Gliederung_/6_-Regionalisierte-Bevoelkerungsprognose-2014-bis-2030/Land_Kreisfreie-Staedte_Landkreise/nach-Altersgruppen/6_-RBP-2014-2030-Kreise-Altersgruppen.pdf) (Zugriff am: 30.01.2019).

<sup>4</sup> Bertelsmann Stiftung, Bevölkerungsvorausberechnung – Alterung: Anteil der ab 65-Jährigen in Dessau-Roßlau, verfügbar unter: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/dessau-rosslau+alterung+2012-2030+tabelle> (Zugriff am 31.01.2019).

**G 86** *Eine nachhaltige, ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes erfordert, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.*

Für das geplante Vorhaben werden ausschließlich brach liegende, bereits durch menschliche Eingriffe überformte Flächen in zentraler Lage im Stadtgebiet in Anspruch genommen, sodass den grundsätzlichen Belangen des Freiraumschutzes entsprochen wird. Durch die allgemeinen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Festlegung eines Baufelds für den Baukörper für das altersgerechte Wohnen) sowie durch die konkrete Standortplanung im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird sichergestellt, dass auch den natürlichen Lebensgrundlagen im angemessenen Maß Rechnung getragen wird.

Zusätzlicher Verkehr und die Zersiedelung der Landschaft werden durch Überplanung eines im stadträumlichen Gefüge integrierten Standorts vermieden.

Fazit:

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden nicht beeinträchtigt und sind mit der vorliegenden Planung vereinbar. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat in seiner Stellungnahme vom 18.03.2019 bestätigt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist und weitere landesplanerische Abstimmungen demzufolge nicht erforderlich sind.<sup>5</sup>

### **3.1.2. Regionaler Entwicklungsplan**

Träger der Regionalplanung ist gem. § 2 Abs. 4 des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015, zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Ihr obliegt die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans. Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau ist gem. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LEntwG LSA Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumplanung“ sowie mit seinen sachlichen Teilplänen „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ und „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ liegt vor.<sup>6 7 8</sup> Erfordernisse der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-St 2010) gelten innerhalb

---

<sup>5</sup> Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Stellungnahme vom 18.03.2019.

<sup>6</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018 unter einer Maßgabe, beschlossen durch die Regionalversammlung am 29.03.2019 mit der Maßgabe, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 27.04.2019.

<sup>7</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 23.06.2014.

<sup>8</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, beschlossen durch die Regionalversammlung am 30.05.2018, genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 01.08.2018.

der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg uneingeschränkt. Grund hierfür ist, dass verschiedene landesplanerische Festlegungen keiner regionalplanerischen Konkretisierung bedürfen. Beispielsweise sei hier Festlegungen zu ländlichen Räumen und Entwicklungsachsen genannt.

Für die vorliegende Bebauungsplanung ist das folgende Erfordernis der Raumordnung beachtlich:

**Ziel 4 Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge**

*Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.<sup>9</sup>*

Mit dem vorliegenden Planvorhaben wird auf Flächenreserven in vorhandenen Siedlungsgebieten zurückgegriffen; dadurch werden vorhandene Potenzialflächen einer Nutzung zugeführt. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau wird mit der geplanten Nutzung – altersgerechtes Wohnen – ebenfalls berücksichtigt.

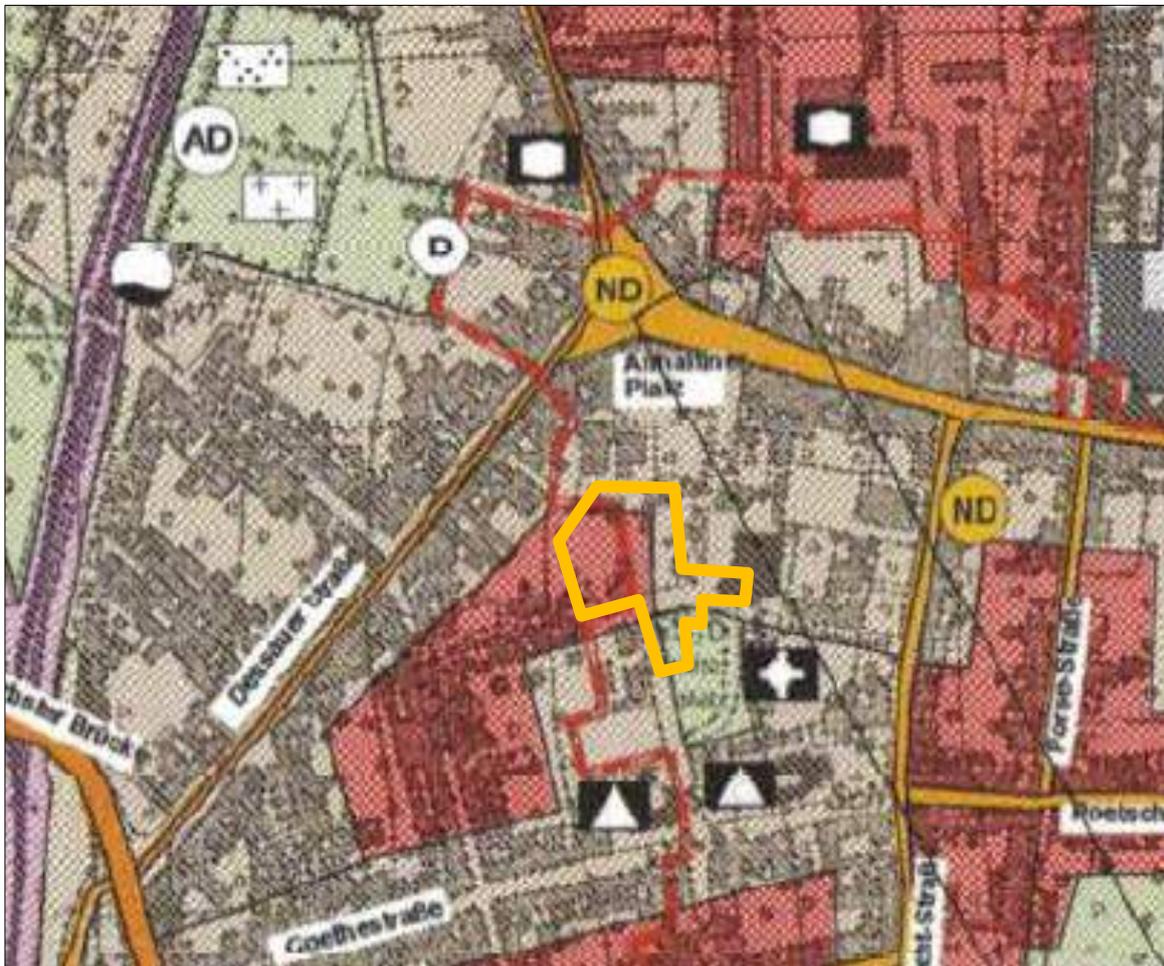
Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

---

<sup>9</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, Stand 27.03.2014, S. 7.

### 3.1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Dessau-Roßlau liegt in verschiedenen Teilplänen in rechtsverbindlicher Form vor.<sup>10</sup> Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Roßlau stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 gelegene Fläche teilweise als gemischte Bauflächen und teilweise als Wohnbaufläche dar. Zudem wird die Fläche als zum Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ zugehörig dargestellt.



**Abb. 4:** Auszug aus dem FNP Roßlau 2002 (orange Hervorhebung: Geltungsbereich des B-Plans)  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege, Stadt Dessau-Roßlau, Stand 2002.

Im Bebauungsplan werden folgende Baugebiete festgesetzt:

- ein **allgemeines Wohngebiet**“ mit der Bezeichnung „WA 1“. Dies betrifft den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs umfasst (Flächengröße: ca. 5.440 m<sup>2</sup>)

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine spezielle Wohnnutzung, hier ein Wohngebäude für altersgerechtes Wohnen mit dem Nutzungsspektrum: Wohnungen, Sozialräume für Bewohner, Räume für Bedienstete, Räume für die Verwaltung. Gemäß § 12 Abs. 3a

---

<sup>10</sup> Flächennutzungsplan Roßlau 2002, genehmigt am 25. September 2002 durch das Landesverwaltungsamt, in Kraft getreten am 14. November 2002 (ABl. 8. Jg. – 46. Woche).

BauGB besteht die Möglichkeit, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die geplante Nutzung durch die Verwendung eines Baugebiets gemäß BauNVO allgemein festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses Gebiet dient hinsichtlich seiner Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen, somit entspricht das Vorhaben hinsichtlich seines Zulässigkeitsmaßstabs einem allgemeinen Wohngebiet. Der Vorhabenbezug wird dadurch hergestellt, dass im Rahmen dieses allgemeinen Baugebiets nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Gegenstand des Durchführungsvertrages ist das konkret geplante Vorhaben altersgerechtes Wohnen. Weitere Vorhaben sind weder geplant noch möglich. Durch das geplante Einzelvorhaben wird die bebaubare Fläche vollständig ausgenutzt, sodass kein Raum für eine weitere Wohnnutzung oder eine sonstigen im WA-Gebiet zulässigen Nutzung vorhanden wäre.

- ein **allgemeines Wohngebiet** mit der Bezeichnung „WA 2“ für eine südliche Teilfläche an der Eichendorfstraße, um dort die Ergänzung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung zu ermöglichen. Dieser Bereich liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans. Er umfasst ca. 390 m<sup>2</sup> und wird gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau als Bestandteil größerer gemischter Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt. Da die geplante allgemeine Wohnnutzung aus diesen Darstellungen heraus entwickelbar ist, muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden. Es ist jedoch unschädlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, indem die Grenze zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche entsprechend diesem Bebauungsplan verschoben wird. Diese Berichtigung ist zulässig, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt nicht vor. Eine Berichtigung kann auch zu gegebener Zeit im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

#### **3.1.4. Sonstige Planungen**

#### **3.1.5. Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau wurde 2014 fortgeschrieben und im Dezember 2014 beschlossen. Ziel war es mit der Fortschreibung nach Eingemeindungen einen gemeinsamen Landschaftsplan (LP) zu erarbeiten, „der die einzelnen Planungen der Ortsteile und den vorliegenden LP aus 2002 zusammenfasst und somit ein einheitliches Planungsinstrument darstellt“<sup>11</sup>. In der Karte 9 „Handlungskonzepte innerstädtische Freiflächen“ sind nördlich und südlich vom Plangebiet „sonstige Freiflächen“ angegeben. Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen.<sup>12</sup> Dem Landschaftsplan wird mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen.

---

<sup>11</sup> LPR Landschaftsplanung Dr. Reichenhoff GmbH Dessau, Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau, Stand 31.12.2014, S. 1.

<sup>12</sup> Ebd. Beikarte 9 „Handlungskonzepte innerstädtische Freiflächen“.

### **3.1.6. Sonstige räumliche Konzepte der Stadt Dessau-Roßlau**

In der Stadt Dessau-Roßlau liegt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Dessau-Roßlau 2025“ vor. Einer der vier Leitsätze aus diesem Konzept bezieht sich auf die Thematisierung und Anpassung an den demographischen Wandel<sup>13</sup>. Eine Innen- vor Außenentwicklung für Wohnstandorte ist angestrebt sowie die Konzentration von Siedlungsflächen, um den Schrumpfungsprozess durch den demographischen Wandel qualifiziert zu gestalten. Altersgerechtes Wohnen soll gefördert werden, um das Wohnangebot auch der zukünftigen Nachfrage anzupassen. Hierbei sollen vorzugsweise integrierte Innenstadtlagen verwendet werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt all dies und ist daher mit dem INSEK der Stadt Dessau-Roßlau vereinbar.<sup>14</sup>

Am 10. Juni 2009 wurde das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen. Ziel ist es mit diesem Konzept das Oberzentrum Dessau zu stärken und das Stadtteilzentrum in Roßlau für weitere Einzelhandelsangebote zu qualifizieren sowie örtliche Gemeinwesenfunktionen auf den Roßlauer Stadtkern zu konzentrieren.<sup>15</sup> Des Weiteren ist noch ein Masterplan Innenstadt Dessau vorhanden sowie ein Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Roßlau an und liegt innerhalb des Stadtteilzentrum Roßlau. Laut dem Zentrenkonzept Dessau-Roßlau ist dieser Bereich von einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt. Ziel ist es unter anderem, leerstehende Wohn- und Gewerbegebäude zu revitalisieren und umliegende Freiräume aufzuwerten. Mit der vorliegenden Planung soll eine brachliegende Fläche revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, was mit den Zielen des Zentrenkonzepts vereinbar ist. Es ist zu erwarten, dass die zukünftigen Bewohner des Plangebiets bevorzugt die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der fußläufig erreichbaren Umgebung des Plangebiets nutzen werden. Das Stadtteilzentrum von Roßlau kann dadurch potenziell gestärkt werden.

Das Plangebiet liegt im rechtswirksamen Sanierungsgebiet „Altstadt Rosslau“, welches im März 1993 beschlossen und förmlich festgesetzt wurde. Das Sanierungsgebiet umfasst im Ganzen ca. 40 Hektar. Sanierungsziele sind u.a. eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität sowie die Stärkung von Handel und Gewerbe. Bis 2015 wurden die Sanierungsziele weitestgehend umgesetzt. Für das vorliegende Plangebiet wurden im Gestaltungskonzept des Sanierungsgebiets private Hofbereich und Gärten angedacht. Die damalige Bebauung im Plangebiet war im Gestaltungskonzept noch vorhanden und wurde in das Gestaltungskonzept integriert. In den architektonischen Entwürfen zum Wohngebäude für das altersgerechte Wohnen sind Gartenflächen vorgesehen, die das Gebäude umgeben. Damit soll ein weicher Übergang zu den angrenzenden privaten Außenwohnbereichen geschaffen werden. Dem Rahmenplan des Sanierungsgebiets „Altstadt Rosslau“ wird demnach nicht widersprochen.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Gestaltungssatzung „Altstadt Roßlau“, welche am 19. Dezember 2015 in Kraft getreten ist. Ziel der Satzung ist es, das Ortsbild des Sanierungsgebiets Altstadt „Roßlau“ mit gestalterischen Richtlinien auch zukünftig positiv zu gestalten. Der „Charakter und das Erscheinungsbild der historischen Altstadt“<sup>16</sup> soll nicht beeinträchtigt werden. Der Geltungsbereich der Satzung ist in zwei Zonen eingeteilt, in denen jeweils unterschiedliche Gestaltungsvorgaben gelten. In § 1 Abs. 4 der Gestaltungssatzung wird darauf

---

<sup>13</sup> Stadt Dessau- Roßlau, INSEK Dessau-Roßlau 2025: Leitsätze des Leitbilds Dessau- Roßlau, S. 52, Stand 2013.

<sup>14</sup> Ebd. S. 69-70.

<sup>15</sup> Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Zentrenkonzept Dessau-Roßlau: Kurzfassung, S. 5.

<sup>16</sup> Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ Amtsblatt vom 19. Dezember 2016, S. 22a.

hingewiesen, dass der Geltungsbereich „jeweils die Straßenansichten der Gebäude und baulicher Anlagen beider Straßenseiten“<sup>17</sup> umfasst, „sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus sichtbar sind“<sup>18</sup>.

Mit dem angestrebten Vorhaben ist eine rückwärtige Bebauung im Innenhof der Bestandsbebauung geplant, die von den umgebenden Straßen her nicht bzw. nur sehr beschränkt einsehbar ist. Diese „Unsichtbarkeit“ wird verstärkt, wenn die Gebäudelücke südlich des Plangebiets entlang der Eichendorffstraße teilweise geschlossen wird. Im Ergebnis hat die Satzung keine Auswirkungen auf das Vorhaben altersgerechtes Wohnen, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, weil das Vorhaben von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar ist.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind hingegen für die überbaubare Grundstücksfläche an der Eichendorffstraße zu berücksichtigen. Dort soll die Option geschaffen werden, ein zusätzliches Gebäude zu errichten, das östlich an das Gebäude Nr. 2 angebaut wird und die Bebauung entlang der Eichendorffstraße in städtebaulicher Hinsicht abschließt. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass das neu zu errichtende Gebäude in Höhe und Kubatur dem Gebäude Nr. 2 entspricht. Die Vorgaben der Satzung werden für die betreffende Teilfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, vgl. Kap. 14.

### **3.2. Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das aus zwei Flurstücken besteht und eine Gesamtgröße von 0,54 ha aufweist. In der Umgebung des Plangebiets herrscht im Wesentlichen Wohnbebauung vor mit vereinzelt Gewerbebetrieben sowie Läden und Speisewirtschaften entlang der Dessauer Straße. Die umgebenden Grundstücke sind hinsichtlich ihrer Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ist eine offene Bauweise vorzufinden, entlang der Eichendorffstraße wechseln sich offene und geschlossene Bauweise ab. Die Bebauung entlang der Ziegelstraße und Dessauer Straße ist durchgängig geschlossen. Die Wohnbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die betreffenden Grundstücke grenzen bis an das Plangebiet an. Die Größe des Plangebiets überschreitet die Größe der angrenzenden Flurstücke um ein Mehrfaches. Eine Prägung der Freifläche durch die umliegende Bebauung ist nicht vorhanden.

Planungsrechtlich sind das Plangebiet und seine nähere Umgebung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, da sich die geplante Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB im Hinblick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Lage auf dem Grundstück), nicht in die nähere Umgebung einfügt. Diese ist geprägt durch die Anordnung der Hauptnutzungen in den vorderen Grundstücksbereichen (straßenbegleitende Bebauung). Das Vorhaben soll aber im Quartiersinnenbereich errichtet werden, wo keine Hauptnutzung vorhanden ist. Demnach ist ein Bebauungsplan erforderlich, um Planungsrecht im inneren Grundstücksbereich zu schaffen und somit der Brachfläche einer sinnvollen Nachnutzung zukommen zu lassen.

---

<sup>17</sup> Ebd. S. 22a.

<sup>18</sup> Ebd. S. 22a.

## 4. Planart und Verfahren

### 4.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgendermaßen:

*„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).“*

Der Vorhabenträger ist im vorliegenden Fall der

Saarländischer Schwesternverband (SSV) e.V.<sup>19</sup>  
Im Eichenwäldchen 10  
66564 Ottweiler

Die Stadt Dessau-Roßlau hält den Vorhabenträger aufgrund seiner im Stadtgebiet mehrfach erwiesenen Leistungsfähigkeit für geeignet und in der Lage, das Vorhabens umzusetzen.<sup>20</sup>

Die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan**,
- der **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**, den der SSV vorgelegt hat und der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und
- der **Durchführungsvertrag**.

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf: Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung des Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung nur allgemein festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Einzelheiten des Vorhabens werden folglich im Durchführungsvertrag geregelt. Genehmigungsfähig ist dann nur das im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben.

Durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages kann - wenn sich in der Zukunft der Bedarf ändert - die Zulässigkeit des Vorhabens angepasst werden.<sup>21</sup> Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Stadtrat zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden. Solange sich die aktuellen oder künftigen Vorhaben im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten

---

<sup>19</sup> Der Schwesternverband ist Mitglied im Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband.

<sup>20</sup> Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Dessau-Roßlau, Beschluss Nr. BV036/2012/VI-61 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Jg. 2012, Nr. 4/2012 vom 31.03.2012.

<sup>21</sup> Vgl. Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass), S. 17.

allgemeinen Nutzungsvorschriften bewegen, ist kein neuer Beschluss über den Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan regelt nur einen allgemeinen Rahmen, in dem die später erwünschten Vorhaben eingefügt werden können.

§ 12 Abs. 3a BauGB erlaubt also, das Plangebiet allgemein festzusetzen und durch textliche Festsetzung die zulässige Nutzungsart genauer zu bestimmen. Es handelt sich um eine abstrakte Plandarstellung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens. In diesem Fall wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA 1). Das konkrete Bauvorhaben, das auf dem Grundstück etabliert werden soll, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag definiert. Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan stellt – als Bestandteil des Rechtsplans – die Kubatur des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens und dessen Erschließung im Wesentlichen dar<sup>22</sup>.

Die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss sich bei Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB auf alle durch den Plan eingeräumten Möglichkeiten beziehen - nicht nur auf das Vorhaben, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages ist.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets entlang der Eichendorffstraße wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA 2). Dort soll die Option geschaffen werden, an das Gebäude Eichendorffstraße Nr. 2 ein weiteres Gebäude anzubauen, um die Bebauung zu ergänzen und städtebaulich abzurunden. Dieses allgemeine Wohngebiet ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das dort geplante Gebäude gehört nicht zu dem Vorhaben altersgerechtes Wohnen und unterliegt auch nicht dem Durchführungsvertrag und der darin enthaltenen Durchführungsverpflichtung. Dieses allgemeine Wohngebiet umfasst etwa 7,2% der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es wird als untergeordnete Teilfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

#### **4.2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt zwischen der Dessauer Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Eichendorffstraße und Ziegelstraße im östlichen Stadtteil von Roßlau und damit im Siedlungsgebiet der Stadt Dessau-Roßlau. Es handelt sich um eine Brachfläche, die allseitig vom Innenbereich gemäß § 34 BauGB umschlossen ist und eindeutig zum besiedelten Bereich zugeordnet werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der innerstädtischen Freifläche geschaffen werden. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

---

<sup>22</sup> Vgl. Kuck (2015), in: Schrödter, § 12, Rn. 22, Baugesetzbuch sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung: BVerwG, Beschluss vom 02.05.2018, Az. 4 BN 7/18 zur Festlegung der Kubatur des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan.

- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup>, nämlich bei rund 2.177 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4 bei 5.440 m<sup>2</sup> Plangebietsgröße bzw. Bezugsfläche GRZ).

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass beide Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht vorliegen.

### **4.3. Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens**

#### **4.3.1. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit**

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Damit ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder eine Zulässigkeit von Vorhaben, die Anlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) unterliegen.

#### **4.3.2. Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter**

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächste Schutzgebiet befindet sich in mindestens 0,5 km Entfernung zum Plangebiet: Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe, das sich in ca. 550m Entfernung südlich der Bundesstraße B 187 großflächig nach Osten nach Westen erstreckt. Zudem befindet sich das Vogelschutzgebiet Mittlere Elbe einschließlich des Steckby-Lödderitzer Forstes in ca. 500 m Entfernung von Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich die Naturschutzgebiete „Untere Mulde“ in 1,2 km Entfernung, „Saalberghau“ in mindestens 3 km und „Saarenbruch-Matzwerder“ in 5 km Entfernung. Das Naturschutzgebiet „Untere Mulde“ und „Saalberghau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe sind durch die Elbe räumlich getrennt. Aufgrund der Entfernung und der räumlichen Trennung zu den Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

#### **4.3.3. Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. In § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz heißt es:

***Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.***

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat in seiner Stellungnahme vom 18.03.2019 bestätigt, dass die Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Darüber hinaus sind schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, in Anbetracht der geplanten Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet - nach menschlichem Ermessen auszuschließen. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Damit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### **4.3.4. Fazit zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB**

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan festgestellt werden, dass

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder BbgUVPG begründet wird,
- keine „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen“ und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegen vollständig vor; der vorliegende Bebauungsplan darf daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Infolge dessen ist die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung an das Planvorhaben angepasst werden.

#### **4.3.5. Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte**

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht. Zudem ergeben sich weitere Verfahrenserleichterungen aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wird im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB (ehem. § 10 Abs. 4 BauGB).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

#### 4.4. Verfahrensschritte

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 06.02.2019 (BV/336/2018/III-61) bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, 13 Jahrgang, Ausgabe 3/2019 vom 22.02.2019	06.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	04.03.2019 bis 29.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	04.03.2019 bis 29.03.2019
Billigung des Planentwurfes durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau und Beschluss über dessen öffentliche Auslegung	- wird fortgeschrieben -
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Abwägungsbeschluss	- wird fortgeschrieben -
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	- wird fortgeschrieben -

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil H. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

## C. BESTANDSAUFNAHME DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

### 4.5. Umgebung des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebiets ist in südliche und westliche Richtung im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Überwiegend handelt es sich um eine straßenbegleitende, zumeist geschlossene Bebauung, die ein bis drei Geschosse aufweist. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ist eine offene Bebauung vorzufinden. Die nachfolgenden Abbildungen 5 bis 12 sind jeweils eigene Aufnahmen.



**Abb. 5:** Blick in die Eichendorffstraße Richtung Westen. Die Mauer und der Zaun am rechten Bildrand gehören zum Plangebiet



**Abb. 6:** Offene Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Zwischen diesen Gebäuden (Nr. 3 und 7) liegt die geplante neue Grundstückszufahrt.

Die nördlich angrenzenden Grundstücke werden von der Hauptstraße bzw. dem Anhaltiner Platz aus erschlossen. Die dort vorhandenen Gebäude weisen aufgrund ihrer Nähe zum Ortszentrum teilweise Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf, zudem befinden sich dort zwei Gaststätten.



**Abb. 7:** Blick in die Hauptstraße Richtung Norden. Die Grundstücke an der Ostseite grenzen rückwärtig an das Plangebiet.



**Abb. 8:** Blick aus der Hauptstraße zum Anhaltiner Platz. Die Grundstücke der Gebäude an der rechten Seite grenzen rückwärtig an das Plangebiet.

Das eigentliche Ortszentrum beginnt östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße. Entlang der Hauptstraße konzentrieren sich kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte sowie kulturelle Einrichtungen (u.a. Stadtteilbibliothek und Touristeninformation in einem ehemaligen Kaufhaus).

Größere Einzelhandelsnutzungen befinden sich östlich des Plangebiets in einer Ladenpassage, die zwischen der Karl-Liebknecht-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße verläuft. Dort sind ein Lebensmittelmarkt, zwei Textil- und ein Drogeriemarkt ansässig. Diese Ladenpassage ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar, die Entfernung beträgt etwa 100m.



**Abb. 9:** Ortszentrum entlang der Hauptstraße



**Abb. 10:** Ladenpassage zwischen der Karl-Liebknecht-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße. Blick auf den Eingangsbereich an der Karl-Liebknecht-Straße

Ebenfalls in fußläufiger Entfernung, etwa 200 m südlich des Plangebiets, befindet sich die Elbe-Rossel-Halle mit einem Café. In dieser Mehrzweckhalle finden regelmäßig sportliche und kulturelle Veranstaltungen statt.

#### **4.6. Bebauung und Nutzungen im Plangebiet, Wohnbevölkerung**

Die Flächen im Plangebiet waren vor Aufnahme der Planung für das Vorhaben des Schwesternverbands zu einem großen Teil versiegelt. Allein die ehemals versiegelten, brachliegenden Flächen des früheren Lackierbetriebs hatten eine Flächengröße von ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Bebauung wurde beseitigt, das Grundstück ist tiefenenttrümmert. Derzeit ist das Plangebiet unbebaut bzw. unbewohnt und liegt brach.



**Abb. 11:** Blick vom Schillerplatz auf die südliche Plangebietsgrenze (Zaun) und die Gebäude Eichendorffstraße 2 (rote Fassade) und 4 (Weiße Fassade, Gaube mit Holzverkleidung)



**Abb. 12:** Blick von Süden in das Plangebiet

#### **4.7. Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers „Saarländischer Schwesternverband e.V.“

## **4.8. Verkehrserschließung**

### Kfz-Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt bisher von Süden über die Eichendorffstraße. Im Süden des Plangebiets ist ein Zugangstor vorhanden, vgl. Abb. 11. Zukünftig soll die Erschließung von Osten erfolgen, die Zufahrt liegt dann zwischen den Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Straße 3 und 7, siehe Abb. 6. Die Herstellung der Grundstückszufahrt wird im Durchführungsvertrag bzw. ggf. in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt,

### Fußgänger / Radfahrer

Sowohl entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße als auch entlang der Eichendorffstraße sind beidseitig Gehwege vorhanden. Separate Radwege gibt es nicht, diese sind angesichts der geringen verkehrlichen Bedeutung der Straßen auch nicht erforderlich.

### Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb des Plangebiets. Der Stellplatzbedarf orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau, vgl. Tabelle in Kap. 5. Die Gültigkeit der Stellplatzsatzung ist derzeit zwar ausgesetzt, dennoch bildet sie eine sinnvolle Beurteilungsgrundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs und wird daher im Rahmen dieses Vorhabens herangezogen. Im öffentlichen Straßenraum entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Eichendorffstraße sind öffentliche Parkplätze angeordnet. Die Kapazitäten sind ausreichend.

### Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV durch fahrplanmäßige Linienfahrten der Buslinien 16 und 22 am Tage sowie der Nachtlinie N6, die das Plangebiet an das Zentrum von Roßlau sowie den Bahnhof Roßlau anbinden. Die nächsten Haltestellen befinden sich in der Dessauer Straße und in der Burgwallstraße.

## **4.9. Topografie und Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit „Roßlau-Wittenberger-Vorfläming“. Morphologisch befindet sich der Standort im Übergangsbereich einer pleistozänen Hochfläche zur östlich gelegenen Niederung der Rossel. Es ist weitgehend eben, in südöstliche Richtung fällt das Gelände leicht ab. Das Höhenniveau liegt zwischen knapp 64 m (an der östlichen Plangebietsgrenze nahe der Rudolf-Breitscheid-Straße) und 66,3 m im Westen des Plangebiets.

Es liegt ein Baugrundgutachten vor<sup>23</sup>. Die wesentlichen Aussagen aus der Zusammenfassung dieses Gutachtens werden im Folgenden wiedergegeben. Es ist der Begründung darüber hinaus als Anhang beigefügt.

Das Plangebiet ist eine Abbruchfläche, die ehemals bebaut war. Im Untergrund steht eine inhomogene Bodenschichtung an aus (nur teilweise vorhandenem) Oberboden über locker gelagerten, gemischtkörnigen Auffüllungen, Beckenschluffen und mitteldicht gelagerten Schmelzwassersanden über Tertiärschluffen:

- Oberflächennah stehen im Plangebiet flächenhaft locker gelagerte, gemischtkörnige Auffüllungen an, welche teilweise mit Fremdstoffen (insbes. Bauschutt) durchsetzt sind. Die Auffüllungen resultieren aus der Vornutzung sowie den Abbrucharbeiten. Auf Grund der

---

<sup>23</sup> R. Porsche Geoconsult: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz, Dessau-Roßlau, 09. Oktober 2019

inhomogenen Zusammensetzung und der lockeren Lagerung, sind die Auffüllungen als Gründungsboden für Hochbauten nicht geeignet. Zur Gründung von Verkehrsflächen sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung (Nachverdichtung / Teilbodenaustausch) erforderlich. Der Oberboden ist innerhalb der Bauwerksbereiche grundsätzlich abzuschleifen.

- Die unterhalb der Auffüllungen flächenhaft, mit stark wechselnder Mächtigkeit anstehende Beckenschluffe sind primär als gering konsolidierte Böden mit geringer Scherfestigkeit einzuschätzen. Auf Grund der überwiegend steifen Konsistenz und der Vorbelastung, werden die Beckenschluffe – für die geplante 2-geschossige Bebauung – als ausreichend tragfähig eingeschätzt. Zur Sicherstellung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit einer Flächen Gründung oberhalb der Beckenschluffe, sind jedoch eine Reduzierung der Flächenpressung sowie eine Bodenverbesserung in Form eines geokunststoffbewehrten Gründungspolsters erforderlich.
- Die unterhalb der Beckenschluffe anstehenden Böden (Schmelzwassersande und Tertiärschluffe) werden auf Grund der überwiegend mitteldichten Lagerung sowie der Vorkonsolidierung als ausreichend tragfähig und gering bis mäßig setzungswirksam eingeschätzt.

Im Plangebiet ergibt sich eine dauerhafte Grundwasserführung innerhalb der Schmelzwassersande, welche unterhalb der wasserstauenden Beckenschluffe anstehen. Bei mittleren Verhältnissen ist im Tiefenbereich ca.  $t = 1,5 - 2,0$  m unter GOK mit dem Antreffen von Schichten- und Grundwasser zu rechnen. In der Vergangenheit traten an den Grundstücken in der Nachbarschaft des Plangebiets stauwasserbedingte Kellervernässungen auf. Für die Dimensionierung der Gebäudeabdichtung ist daher das Stauwasser maßgeblich, dessen Höchstwert geländenah zu erwarten ist.

Für die planerische Umsetzung ergeben sich folgende Hinweise:

- Die Gründung des Gebäudes kann als Flächen Gründung nach DIN 1054 auf Plattenfundamenten erfolgen. Der Einbau eines geokunststoffbewehrten Gründungspolsters ist erforderlich. Für höhere Bauwerkslasten sind die Ausführung einer flächenhaften, tiefreichenden Bodenverbesserung oder eine Pfahlgründung erforderlich.
- Auf Grund der temporär vorhandenen, oberflächennahen Stauwasserführung, ist bei Umsetzung der aktuell geplanten Bauwerksordinaten (Gründungssohle = 65,00 m NHN) eine Bauwerksabdichtung erforderlich. Eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte (Wassereintragsklasse W1.1-E) ist möglich, wenn die Gründungssohle um mindestens  $h = 0,25$  m angehoben wird.
- Der B-Planbereich ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 nur bedingt geeignet. Unterhalb der Versickerungsanlagen müssten die wasserstauenden Beckenschluffe gegen gut wasserdurchlässige ausgetauscht werden. Dies erfordert erhebliche Aufgrabungstiefen mit Grundwassereinfluss. Eine Fremdwasserbeaufschlagung der Versickerungsanlagen mit Stauwasser wäre zu erwarten.

Zur Verwendung / Verwertung der Ausbaustoffe ergeben sich folgende Hinweise:

- Der lokal vorhandene Oberboden weist für einige Parameter Überschreitungen der Vorsorgewerte gem. BBodSchV auf. Die Möglichkeiten der Verwendung des Oberbodens im Rahmen des Bauvorhabens sind im Vorfeld mit der UBB abzustimmen.
- Die als Ausbaustoff überwiegend anfallenden, z.T. fremdstoffhaltigen Auffüllungen, sind gem. LAGA Bauschutt / Gemische der Einbauklasse Z 2 zuzuordnen. Eine Verwertung ist

damit grundsätzlich möglich. Eine Verwendung im Rahmen des Bauvorhabens erscheint nicht möglich bzw. im Zuge ergänzender Untersuchungen detailliert zu prüfen.

- Die gewachsenen Böden sind gem. LAGA Boden der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen. Eine Verwendung im Rahmen des Bauvorhabens bzw. eine Verwertung sind uneingeschränkt möglich. Die jeweilige bautechnische Eignung der Böden ist zu beachten.

#### **4.10. Versorgung und Dienstleistungen, soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Roßlau. Versorgungs- und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich entlang der Hauptstraße und der Karl-Liebknecht-Straße, auch zahlreiche Arztpraxen befinden sich dort. Hervorzuheben ist die Einkaufspassage, die von der Karl-Liebknecht-Straße zur Rudolf-Breitscheid-Straße führt. Dort befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittel und Drogeriewaren.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich ansonsten keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

#### **4.11. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist technisch erschlossen. Bezogen auf die einzelnen Medien ist die Situation wie folgt:

##### Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Der Stellungnahme der Stadtwerke Dessau DESWA ist zu entnehmen, dass im Zuge der Sanierung der Rudolf-Breitscheid-Straße die äußere Erschließung mit Trink- und Abwasser erfolgt ist. Die Hausanschlüsse wurden von den Stadtwerken Dessau vorgestreckt. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist damit sichergestellt. Die Hausanschlüsse müssen durch den Vorhabenträger refinanziert werden.<sup>24</sup>

Die untere Wasserbehörde der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau weist daraufhin, dass nach deren Kenntnis ein alter Abwasserkanal über das Plangebiet verläuft, der sich nicht in Verantwortung der DESWA befindet. Im Jahr 2014 wurden die Anlieger der Dessauer Straße von der DESWA aufgefordert, ihr Abwasser in den öffentlichen Kanal der DESWA in der Dessauer Straße einzuleiten und damit die Einleitung in o. g. Kanal einzustellen. Die Umschlüsse sind nach Auskunft der DESWA vollzogen. Der Kanal muss im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zurückgebaut bzw. verdämmt werden.

Ob eventuell noch Drainageleitungen über das Grundstück verlaufen ist nicht bekannt. Dies sollte bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.<sup>25</sup>

##### Oberflächenwasserableitung

Das Bodengutachten (vgl. Kap. 4.9) kommt zu dem Ergebnis, dass der B-Planbereich für eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 nur bedingt geeignet ist. Vor diesem Hintergrund wurde ein Entwässerungskonzept erstellt<sup>26</sup>. Dieses Konzept kommt zu dem Ergeb-

---

<sup>24</sup> Stadtwerke Dessau – DVV Daten- und Telekommunikation, Stellungnahme vom 01.03.2019.

<sup>25</sup> Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – VI- 83 – Amt für Umwelt und Naturschutz, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 05.03.2019.

<sup>26</sup> Entwässerungskonzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“, Ingenieurbüro BERTZ GbR, Susigker Straße 6, 06846 Dessau-Roßlau, November 2019

nis, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist das Verhältnis von Dachflächen / Befestigten Flächen zu Versickerungsflächen für eine lokale Versickerung nicht ausreichend. Daher kann lediglich das Regenwasser, das von den befestigten Flächen anfällt (Verkehrsflächen, Stellplätze, Feuerwehrflächen) auf den jeweils angrenzenden Flächen versickert werden. Um die Versickerung des dort anfallenden Regenwassers zu erleichtern, ist festgesetzt, dass diese Flächen versickerungsfähig herzustellen sind, soweit nicht Belange der Verkehrssicherheit etwas anderes erfordern (siehe TF 8).

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen muss über die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Weil deren Kapazität wiederum begrenzt ist, muss das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zwischengespeichert bzw. zurückgehalten werden. Ein öffentlicher Kanal (Mischwasserkanal DN 300) liegt an der Rudolph-Breitscheid-Straße an. Dieser Kanal kann eine Menge von 15 Liter / Sekunde aufnehmen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, ein Rückhaltevolumen von 12 m<sup>3</sup> zu schaffen. Die vorgesehene Dachbegrünung (vgl. Kap. 11) kann 5 m<sup>3</sup> zwischenspeichern, so dass zusätzlicher Stauraum von 7 m<sup>3</sup> erforderlich ist. Der Stauraum kann beispielsweise als Rückstaukanal aus großvolumigen Rohren ausgeführt werden, aber auch andere unterirdische Bauwerke aus Beton oder Kunststoff sind als Rückhalteraum geeignet. Die Art der technischen Ausführung wird im Rahmen der weiteren Planung festgelegt.

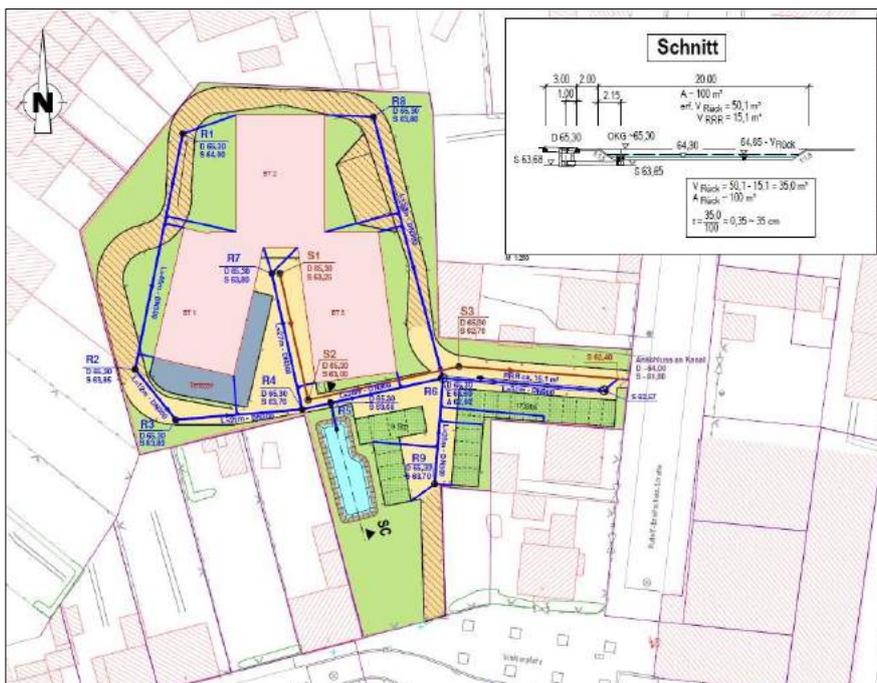


Abb. 13: Entwässerungskonzept. Quelle: Ingenieurbüro BERTZ GbR, Dessau-Roßlau, November 2019

Zur Ableitung des Regenwassers wird ein grundstücksinternes Kanalnetz konzipiert. Dies wird im Bereich des vorgestreckten Hausanschlusses mit der Schmutzwasserleitung zusammengeführt, Schmutzwasser und Regenwasser werden dann gemeinsam in den anliegenden Mischwasserkanal eingeleitet. Die vorgeschlagene Leitungsführung und die Lage der Mulde können der vorstehenden Abbildung 13 entnommen werden. Die Mulde ist auch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, siehe Abb. 14.

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts wurde auch ein Überflutungsnachweis für das Grundstück gemäß DIN 1986-100 geführt. Erforderlich ist hierfür ein zusätzliches Rückstauvolumen von 35 m<sup>3</sup>. Vorgeschlagen wird, auf einer Fläche im Südwesten des Vorhaben- und Erschließungsplans

Bauungsplans westlich der Stellplatzfläche eine Mulde herzustellen, die ein entsprechendes Volumen aufweist. Diese Mulde könnte aus Rasenfläche ausgebildet und in die Freiflächenplanung integriert werden. Sie wird nur zeitweise im Anschluss an sehr starke Regenfälle vorübergehend Wasser führen.

#### Elektroenergie, Gas, Telekommunikation

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsversorgung sind im angrenzenden öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die Anbindung des Grundstücks ist im Zuge der Umsetzung der Planung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Eine Fernwärmeversorgung existiert nicht.

#### **4.12. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmäler, allerdings liegt das Plangebiet in einem archäologisch relevanten Bereich gemäß Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der unteren Denkmalschutzbehörde. Die bauausführenden Betriebe sollten auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen werden. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger, dies wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

#### **4.13. Kampfmittelbelastung**

Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise auf Kampfmittel vorgebracht.

#### **4.14. Brandschutz**

Eine brandschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens erfolgt auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Dabei müssen die Richtlinien über Flächen der Feuerwehr gemäß der §§ 3, 5 und 14 Abs. 1 BauO LSA Berücksichtigung finden.<sup>27</sup> Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist dies soweit erfolgt, dass eine Feuerwehrumfahrung und eine Aufstellfläche für die Feuerwehr dargestellt werden. Damit ist nachgewiesen, dass das Vorhaben aus brandschutztechnischer Sicht umsetzbar ist. Alles Weitere ist Gegenstand nachfolgender Planungen.

---

<sup>27</sup> Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – II 37 – Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Stellungnahme vom 01.03.2019.

## **D. PLANUNGSKONZEPT**

### **5. Städtebauliches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst mit Ausnahme einer südlichen Teilfläche den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben, d.h. das geplante Gebäude für altengerechtes Wohnen wird als solitärer Baukörper im Blockinnenbereich errichtet. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation ergeben sich keine Bezüge zur Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken, da die Bebauung den umgebenden Straßen zugewandt ist und dem Plangebiet den Rücken zuweist.

Auf einer Teilfläche im Süden des Plangebiets soll Baurecht für ein optionales weiteres Gebäude geschaffen werden. Es soll an das Gebäude Eichendorffstraße 2 östlich angebaut werden (vgl. Abb. 11), um die Bebauung an dieser Stelle zu vervollständigen und abzurunden. Diese Teilfläche ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, das hier geplante Gebäude steht in keinem Funktionszusammenhang mit dem Vorhaben altengerechtes Wohnen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages wird und für die keine Durchführungsverpflichtung besteht. Höhe und Kubatur werden in Anlehnung an die Gebäude Eichendorffstraße 2 und 4 festgesetzt.

#### Vorhaben

Das geplante Gebäude für altengerechtes Wohnen ist zweigeschossig mit Flachdach. Es erhält kein Dachgeschoss. Der Gebäudegrundriss besteht aus drei Gebäudeflügeln mit weitgehend identischen Grundflächen, die gemeinsam ein nach Süden geöffnetes Y ergeben: Ein Gebäudeflügel zeigt Richtung Norden, die anderen beiden Gebäudeflügel öffnen sich nach Süden, vgl. Abbildung 14. Zwischen den beiden südlichen Flügeln liegt der Haupteingang, auch die Andienung des Gebäudes erfolgt von Süden. In den Erdgeschossen der beiden südlichen Flügel sind Pflegedienst und Tagespflege untergebracht. Dem westlichen dieser beiden Flügel (Tagespflege) ist eine Terrasse vorgelagert.

#### Erschließung

Das Vorhaben wird vom Osten von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus erschlossen. Die innere Erschließung sieht eine Umfahrung des Gebäudes im Uhrzeigersinn vor. Diese Umfahrung kann vom Anlieferverkehr genutzt werden, sie dient außerdem als Feuerwehrumfahrung. Die entsprechenden Vorschriften – §§ 3, 5 und 14 Abs. 1 BauO LSA - werden beachtet.

Bisher erfolgte die Grundstückszufahrt von der Südseite, das Zugangstor befindet sich bis heute an der Eichendorffstraße. Diese südliche Erschließung ist für das geplante Gebäude für das seniorengerechte Wohnen nicht erforderlich, daher kann diese ehemalige Zufahrt dem allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ zugeordnet werden, das im Süden des Plangebiets entlang der Eichendorffstraße festgesetzt wird. Dieses allgemeine Wohngebiet wird unmittelbar über die Eichendorffstraße erschlossen.

#### Stellplätze

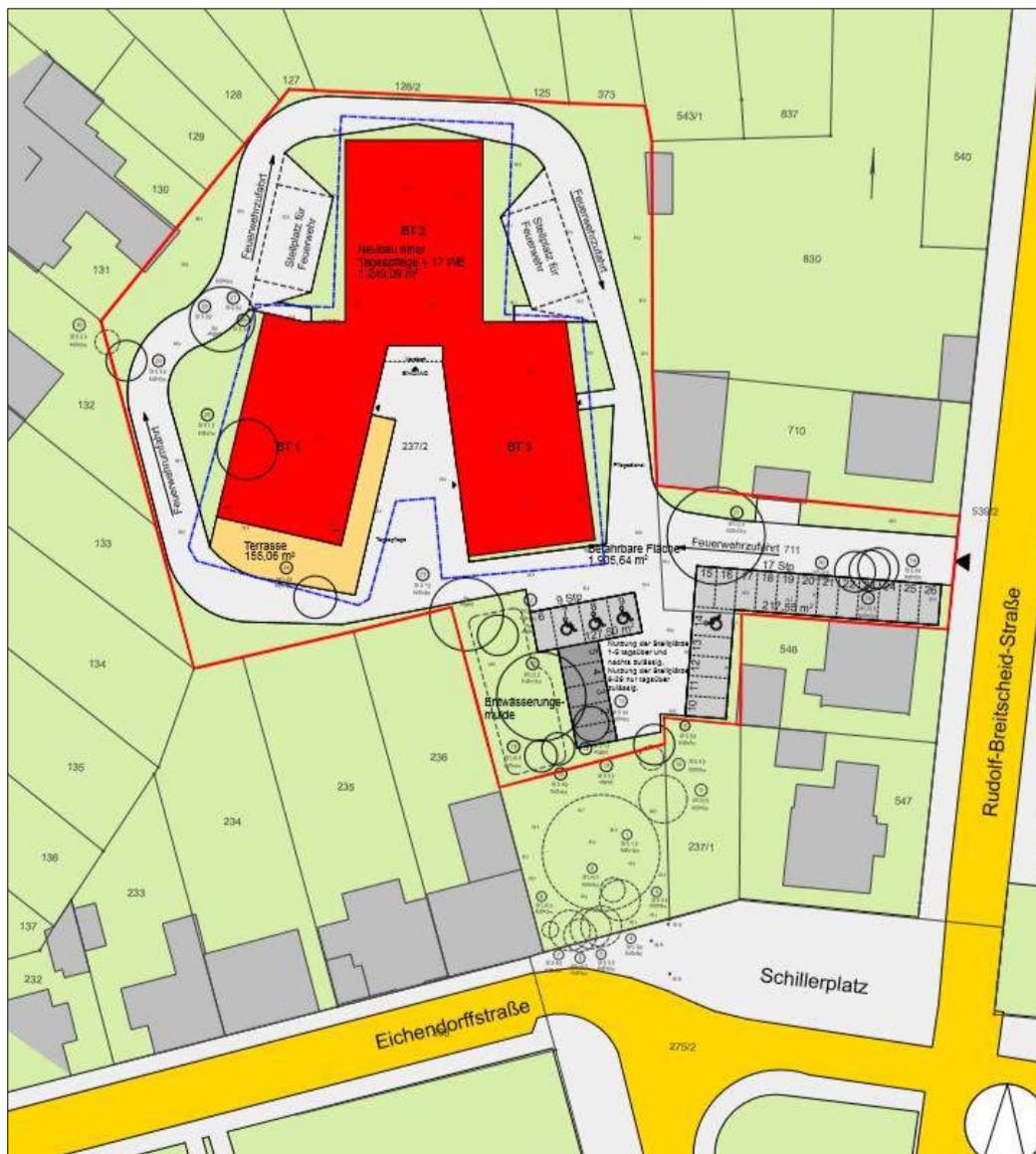
Die Stadt Dessau-Roßlau verfügt über eine Stellplatzsatzung, deren Gültigkeit gegenwärtig ausgesetzt ist. Da die Richtzahlen dieser Satzung eine sinnvolle Grundlage für die Beurteilung des Stellplatzbedarfs für das Vorhaben sind, werden sie dennoch herangezogen.

Die Richtzahlen sehen vor, dass für das Vorhaben altersgerechtes Wohnen 26 Stellplätze nachzuweisen sind:

Nutzung	Schlüssel	Anzahl
Altersgerechtes Wohnen, 17 WE	0,5 Stellplätze/WE	9
Stellplätze für Besucher	20% der Stellplätze Wohnen	2
Tagespflege / Pflegedienst, 20 Plätze	1 je 8 Betten	3
Pflegedienst, 12 Mitarbeiter	1 je Mitarbeiter	12
<b>Summe Stellplätze</b>		<b>26</b>

Der Nachweis erfolgt auf Flächen im Bereich der Grundstückszufahrt südöstlich des Gebäudes, so dass das Grundstück mit Ausnahme des Anlieferverkehrs autofrei bleibt. Es werden drei behindertengerechte Stellplätze hergestellt.

Die Stellplätze für das geplante Gebäude an der Eichendorffstraße können im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen werden.



**Abb. 14:** Objektbezogener Lageplan aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Focke Architekten, Potsdam, Juni 2020. Rote Linie: Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

## Grundrisse

Im Erdgeschoss des nördlichen Flügels sowie in sämtlichen Obergeschossen befinden sich die Wohnungen, die jeweils über einen Mittelflur erschlossen werden, vgl. Abb. 15 und 16. Je Etage und Flügel sind vier Wohnungen vorgesehen, so dass sich insgesamt 16 Wohnungen ergeben. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten, verfügen über zwei bzw. drei Zimmer und teilweise über Terrassen bzw. Balkone.



**Abb. 15 und 16:** Grundrisse EG und OG aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), nicht bindend.  
Focke Architekten, Potsdam, Dezember 2019

## Eingrünung

Die Grundstücksbereiche beidseitig der Umfahrung, die das Gebäude umgibt, werden gärtnerisch angelegt und bepflanzt. Durch diese Eingrünung wird ein weicher Übergang zu den angrenzenden Grundstücken geschaffen. Ein Freiflächenplan wird im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt.

## **6. Immissionen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentliche Belange forderte das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau (untere Immissionsschutzbehörde), die potenziellen Lärmauswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Es sei zu ermitteln, ob die Geräuschbelastungen von

- Fahrzeugbewegungen von Anwohnern/Besuchern/Mitarbeitern,
- Lieferverkehren zur Versorgung der Räume der Tagespflege sowie
- stationären haustechnischen Anlagen am Objekt

Auswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen haben könnten. Daher wurde eine Immissionsprognose erstellt<sup>28</sup>.

Das Plangebiet grenzt nicht an stark befahrene Straßen und liegt nicht im Einwirkungsbereich von Bahnstrecken. Daher konnte auf die Betrachtung von Verkehrslärmimmissionen, die von außen auf das Plangebiet einwirken könnten, verzichtet werden. Auch die Untersuchung von gewerblichen Lärmimmissionen bzw. Auswirkungen auf bestehende gewerbliche Nutzungen war entbehrlich, da es in der Umgebung keine relevanten Gewerbenutzungen bzw. Emissionsquellen gibt.

Das Vorhaben altersgerechtes Wohnen wird von einem Betreiber auf gewerblicher Basis betrieben. Der Pflegestützpunkt und die Tagespflegeeinrichtung sind gewerbliche Nutzungen. Daher wurde als Beurteilungsgrundlage für die Prognose die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (TA Lärm<sup>29</sup>) herangezogen, auch wenn die eigentliche Nutzung eine Wohnnutzung ist, bei der das selbstbestimmte Wohnen im Vordergrund steht und Pflegedienstleistungen nur optional angeboten werden.

In Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau wurde die Schutzbedürftigkeit der umgebenden Wohnnutzungen entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB eingestuft. Die TA Lärm sieht für WA-Gebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts vor. Die Immissionsrichtwerte entsprechen den Orientierungswerten aus dem Beiblatt der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Diese Orientierungswerte sind bei städtebaulichen Planungen heranzuziehen. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, der Immissionsschutz kann aber in der Abwägung gegenüber anderen Belangen zurückgestellt werden.

Die TA Lärm hat für die Bauleitplanung nur indirekte Bedeutung, herangezogen wird sie erst auf der Ebene der Genehmigung von Einzelvorhaben. Allerdings ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis zu führen, dass die Planung genehmigungsfähig und damit umsetzbar ist, weil sie ansonsten gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und damit nicht zulässig wäre. Dies gilt bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umso mehr, weil dieser ein konkretes Vorhaben zum Gegenstand hat. Zu berücksichtigen ist bei Anwendung der TA Lärm, dass gemäß Ziffer 2.3 die Immissionswerte an dem Ort im Einwirkungsbereich der Anlage zu ermitteln sind, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Die maßgeblichen Immissionsorte nach Ziffer 2.3 liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Das bedeutet, dass bei gewerblichen Lärmbelastungen kein passiver Schallschutz zulässig ist.

Die Prognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte auf Grundlage der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, vgl. Abb. 14. Entlang der Fassaden der umgebenden Wohngebäude wurden Immissionsorte definiert und die dort zu erwartenden Lärmpegel rechnerisch prognostiziert, vgl. Abb. 17 auf der folgenden Seite.

In diese Prognose flossen ein:

- Anlieferverkehr
- Stellplatznutzung durch Bewohner, Mitarbeiter und Besucher
- etwaige haustechnischen Anlagen auf dem Dach

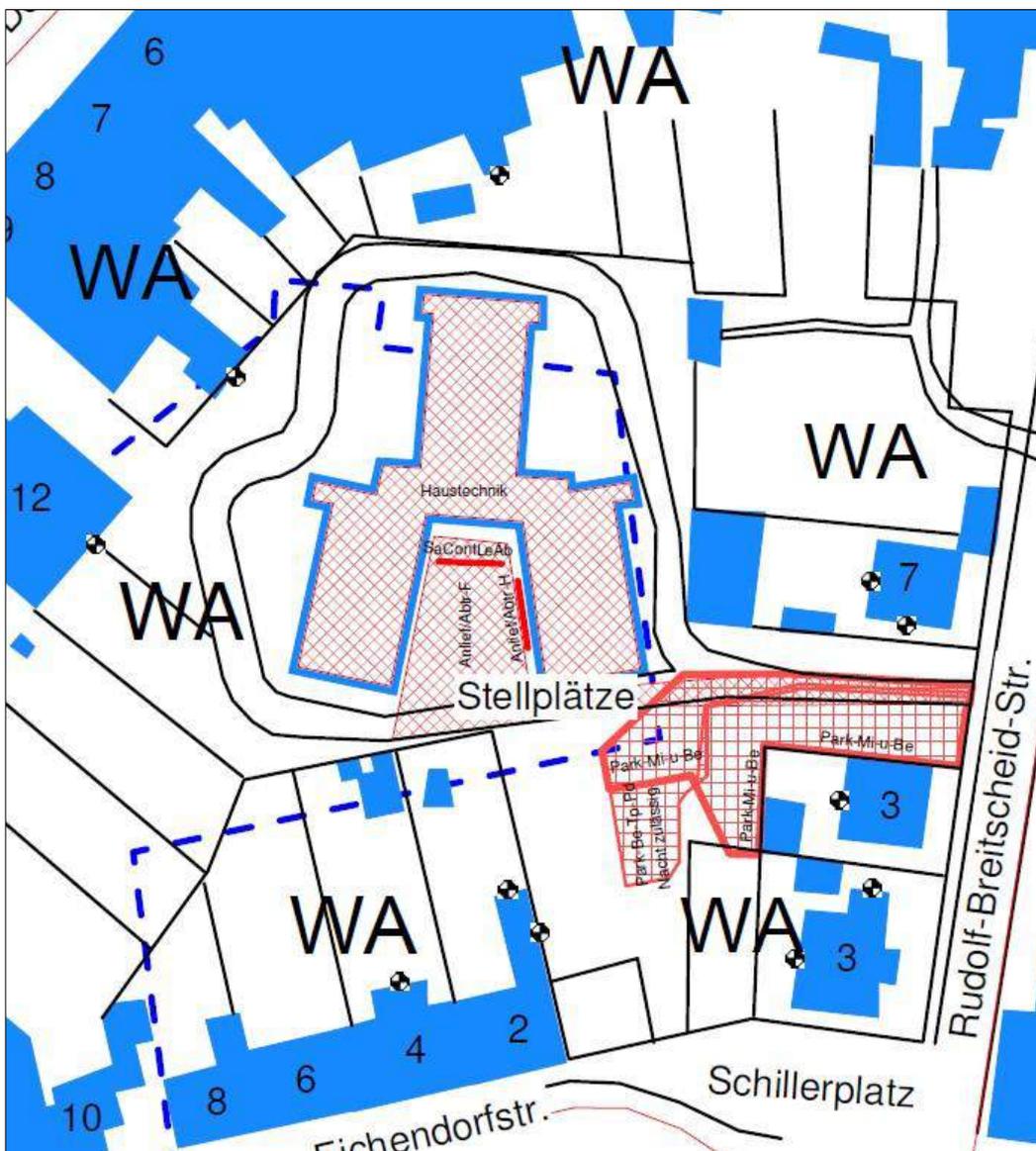
---

<sup>28</sup> Immissionsprognose für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ in Dessau-Roßlau, Akustikbüro Dahms GmbH, Potsdam, Oktober 2019

<sup>29</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998, zuletzt geändert am 01.06.2017

Das Aufkommen an Anlieferfahrzeugen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurden anhand vergleichbarer Vorhaben ermittelt und auf das hier geplante Vorhaben übertragen.

Die Prognose hat zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an keinem der definierten Immissionsorte überschritten werden. Dies gilt sowohl tagsüber als auch nachts. Einzige Voraussetzung für die Prognose ist, dass durch die Mitarbeiter zur Nachtzeit (z.B. bei Schichtwechsel) nur die fünf Stellplätze genutzt werden, die im Westen der Stellplatzfläche südlich der drei behindertengerechten Stellplätze angeordnet sind. Der betreffende Bereich ist in der Abb. 17 ebenfalls dargestellt. Dies kann durch eine entsprechende Ausschilderung sichergestellt werden, die im Baugenehmigungsverfahren als Auflage erteilt wird. Weitere Maßnahmen bzw. Regelungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.



**Abb. 17:** Immissionsorte. Quelle: Immissionsprognose für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ in Dessau-Roßlau, Akustikbüro Dahms GmbH, Potsdam, Oktober 2019

## E. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan trifft. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen (ZF) in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (TF) unterschieden.

Katalog der Festsetzungen	Begründung siehe Kapitel und TF
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedingtes Baurecht</li> </ul>	Kap. 7, TF 1
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art der baulichen Nutzung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans)</li> <li>- Allgemeines Wohngebiet WA 2</li> </ul> </li> </ul>	Kap. 8 Kap. 8,TF 2 Kap. 8,TF 3
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maß der baulichen Nutzung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundflächenzahl</li> <li>- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl</li> <li>- Höhe baulicher Anlagen (Z), Bestimmung Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen</li> <li>- Begriffsbestimmung Vollgeschoss</li> </ul> </li> </ul>	Kap. 9 Kap. 9.1 Kap. 9.1, TF 4 Kap. 9.2, TF 5 Kap. 9.2, TF 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</li> <li>- Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen</li> <li>- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen</li> <li>- Bauweise</li> </ul> </li> </ul>	Kap. 10 Kap. 10.1 Kap. 10.1, TF 7 Kap. 10.1, TF 8 Kap. 10.2
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Versiegelung</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul> </li> </ul>	Kap. 11 Kap. 11, TF 9 Kap. 11, TF 10
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauordnungsrechtliche Vorschriften</li> </ul>	Kap. 12
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sonstige Festsetzungen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzen des Geltungsbereiches</li> <li>- Grenze des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans</li> </ul> </li> </ul>	Kap. 13
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke</li> </ul>	Kap. 14
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise ohne Normcharakter                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenschutz nach Bundesrecht</li> <li>- Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau</li> <li>- Bodendenkmäler</li> </ul> </li> </ul>	Kap. 15 Kap. 15.1 Kap. 15.2 Kap. 15.3

## **7. Bedingtes Baurecht**

### **TF 1 Bedingtes Baurecht**

- (1) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1) sind im Rahmen der in TF 2 allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.*
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- (3) Es gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes festsetzt.*

*(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)*

#### Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird allgemein festgesetzt, hier erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Im Rahmen der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ist es notwendig, im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen: Nur solche Vorhaben sind zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit wird entsprechend der Zweckbestimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Bezug zu dem Vorhaben hergestellt, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Die Festsetzung stellt sicher, dass Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur entsprechend den Vereinbarungen zulässig sind, die der Durchführungsvertrag vorsieht. Zudem wird klargestellt, dass eine Änderung des Durchführungsvertrags auch nach Satzungsbeschluss möglich ist oder sogar ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden kann.

Das bedeutet auch, dass dem Bebauungsplan entsprechende, aber im Durchführungsvertrag (noch) nicht vereinbarte Nutzungen erst dann zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert bzw. ergänzt wurde. Bei einer Änderung des Vertrags muss sichergestellt werden, dass die vom Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben grundsätzlich in das Plangebiet - hier in das festgesetzte allgemeine Wohngebiet - passen. Art und Umfang dieser Vorhaben brauchen jedoch nicht in allen Einzelheiten im Bebauungsplan geregelt zu werden – dies kann dem späteren Durchführungsvertrag überlassen werden. Die Anwendung dieser Art des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bietet somit den Vorteil großer Flexibilität.

Nach Maßgabe des – ggf. ergänzten bzw. fortgesetzten - Durchführungsvertrags sind nur jene Nutzungen zulässig, die von der allgemeinen Festsetzung TF 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfasst werden.

Mit Abs. 2 wird klargestellt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dies ergibt sich aus der Regelung des § 12 Abs. 3 BauGB. Der § 12 Abs. 3 Satz 2 eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, von dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und von den Vorgaben der BauNVO abzuweichen. In Abs. 3 wird deshalb klarstellend geregelt, dass für diesen Bebauungsplan die BauNVO anzuwenden ist, soweit der Bebauungsplan nicht ausdrücklich abweichende Festsetzungen trifft.

Das im Süden des Geltungsbereichs festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 liegt außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans. Daher gilt die Fest-

setzung TF 1 dort nicht. Die Zulässigkeit von Nutzungen in diesem allgemeinen Wohngebiet WA 2 richtet sich nach der Festsetzung TF 3.

## **8. Art der baulichen Nutzung**

### **Zeichnerische Festsetzung**

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll eine Wohnnutzung entstehen. Als Vorhaben geplant ist allerdings eine besondere Wohnform, nämlich eine altersgerechte Wohnanlage. Errichtet werden soll ein Wohngebäude in Kombination mit Pflegeeinrichtungen (Pflegedienst, Tagespflege). Für altersgerechtes Wohnen besteht - auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels - ein besonderer Bedarf. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage für diese Nutzung in besonderer Weise geeignet. Bestandteil des altersgerechten Wohnens sind insbesondere die folgenden Nutzungen:

- Wohngebäude, die dem altersgerechten Wohnen dienen,
- Sozialräume für die Bewohner der altersgerechten Wohnanlage,
- Räume für Bedienstete und Räume für die Verwaltung,
- Räume für eine Tagespflegeeinrichtung,
- Räume für einen Pflegedienst,
- Zu- und Abfahrtswege,
- Stationäre Anlagen zur Ver- und Entsorgung,
- Stellplätze.

Kernbestandteil des Vorhabens ist ein Wohngebäude für das altersgerechte Wohnen. Hinzu kommen weitere Nutzungen: In Verbindungen mit dem altersgerechten Wohnen sollen eine Tagespflegeeinrichtung und ein Pflegedienst betrieben werden. Tagespflegeeinrichtung und Pflegedienst sind planungsrechtlich als Anlagen für soziale Zwecke einzuordnen. Sozialräume für die Bewohner und Nutzer der Tagespflegeeinrichtung sowie Räume für die Verwaltung und Bedienstete sind notwendiger Bestandteil des Vorhabens. Zu diesen Sozialräumen gehören beispielsweise auch eine Küche und ein Speisesaal bzw. eine Cafeteria zur Verpflegung, die sowohl von den Bewohnern als auch von Besuchern der Tagespflegeeinrichtung genutzt werden können. Für den Betrieb des Vorhabens erforderlich sind zudem Erschließungsanlagen (für Bewohner, Besucher, Lieferverkehr, Zu- und Abfahrtswege) sowie Stellplätze und weitere Nebenanlagen (insbesondere stationäre Anlagen zur Ver- und Entsorgung).

Alle hier aufgeführten Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Daher wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies eröffnet die Möglichkeit, sofern sich der Wohnraumbedarf zukünftig ändern sollte, auch andere Wohnnutzungen umzusetzen. Dabei würde dies voraussetzen, dass der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird, dies wiederum ginge nur mit Zustimmung der Stadt Dessau-Roßlau, weil diese Vertragspartner ist. Die Planungshoheit der Stadt bleibt somit in jedem Fall gewahrt.

Das allgemeine Wohngebiet im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erhält die Bezeichnung WA 1, um es von dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (mit WA 2 bezeichnet) zu unterscheiden. Die in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt. Da sich einige dieser Nutzung nicht einfügen würden oder potenziell zu Konflikten führen könnten, ist es erforderlich, in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung die zulässigen Nutzungen näher zu bestimmen. Dies gilt für beide allgemeine Wohngebiete.

## **Textliche Festsetzung**

### **TF 2 Allgemeines Wohngebiet „WA 1“**

(1) Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“ sind folgende Nutzungen unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

*(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

#### **Begründung zu Abs. (1):**

Läden und Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, weil diesen beiden Nutzungen auf Kunden und Besucher angewiesen sind und daher in Anbetracht der Lage des Vorhabens im Blockinnenbereich potenziell stören könnten. Auch Einrichtungen für die Verpflegung, die innerhalb des Gebäudes für das altersgerechte Wohnen vorgesehen sind, sollen ausschließlich den Bewohnern vorbehalten bleiben. Eine öffentliche Nutzung im Sinne einer Schank- und Speisewirtschaft, die sich auch externe Besucher oder Passanten richtet, ist nicht gewollt und auch nicht zulässig. Gegen die Zulässigkeit von Läden und Schank- und Speisewirtschaften spricht auch, dass sie typischerweise einen unmittelbaren Bezug zum öffentlichen Raum haben und vom Straßenraum aus wahrnehmbar sein sollten. Auch dies ist hier nicht gegeben, daher ist das Gebiet WA 1 auch in städtebaulicher Hinsicht für solche Nutzungen nicht geeignet.

Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls aufgrund der Lage des Gebiets im Blockinnenbereich ausgeschlossen. Ungedeckte Anlagen sind aus Gründen des Emissionsschutzes nicht tragbar. Aber auch gedeckte Anlagen sind aufgrund des mit ihnen verbundenen Besucherverkehrs konfliktrichtig. Es ist wiederum die Tatsache zu berücksichtigen, dass ein Grundstück im Blockinnenbereich für Nutzungen mit Publikumsverkehr grundsätzlich nur sehr begrenzt geeignet ist.

#### **Begründung zu Abs. (2):**

Entsprechende Erwägungen gelten für den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind. Hier erfolgt die Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis, der ebenfalls dazu geeignet ist, Unruhe und Störungen zu erzeugen. Anlagen für Verwaltungen sind vielfach büroähnliche Nutzungen oder Einrichtungen, die mit Publikumsverkehr verbunden sind. Auch diese Nutzungen sind potenziell störend und fügen sich angesichts der Lage im Blockinnenbereich nicht in den angestrebten Gebietscharakter ein.

Gartenbaubetriebe fügen sich in städtebaulicher Hinsicht nicht ein und haben einen Flächenbedarf, der an dieser Stelle nicht umgesetzt werden kann. Für Tankstellen ist das Gebiet aufgrund

seiner Lage abseits von Verkehrsflächen ungeeignet, der mit einer Tankstellennutzung verbundene Verkehr würde außerdem zu Konflikten führen.

Vorstellbar sind hingegen nicht störende Handwerksbetriebe (regelmäßig zulässig) oder nicht störende Gewerbebetriebe. Entsprechende Nutzungen sind traditionell häufig in Blockinnenbereichen anzutreffen. Sie sind in diesem Gebiet dann denkbar, wenn Kundenverkehr fehlt oder nur in untergeordnetem Umfang stattfindet und wenn die Lärmemissionen den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke würden sich in Ergänzung zum altersgerechten Wohnen in dieses Gebiet einfügen.

Aufgrund der Regelung in der textlichen Festsetzung Nr. 1 wären diese Nutzungen jedoch nur dann zulässig, wenn zuvor - mit Zustimmung der politischen Gremien der Stadt Dessau-Roßlau - der Durchführungsvertrag geändert würde und die entsprechenden Nutzungen zum Gegenstand des Vertrages gemacht würden.

### **TF 3 Allgemeines Wohngebiet „WA 2“**

(1) Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ ist folgende Nutzung unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

#### Begründung:

Der südliche Teil des Plangebiets, der außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans verbleibt, wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es soll dort die Option geschaffen werden, an das Gebäude Eichendorffstraße 2 ein weiteres Gebäude anzubauen, um die Bebauung an dieser Stelle zu ergänzen und abzurunden. Die umgebende Bebauung wird vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt und entspricht von ihrer Charakteristik her einem allgemeinen Wohngebiet. Daher soll sich ein neu hinzutretendes Gebäude in diese Struktur einfügen.

#### Begründung zu Abs. (1) und Abs. (2):

Das festgesetzte Nutzungsspektrum des Baugebiets WA 2 ist dem des Baugebiets WA 1 ähnlich. Allerdings unterscheidet es sich in einem Punkt wesentlich: In Anbetracht der Lage unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche des Schillerplatzes und im Hinblick auf die Nähe zum Ortszentrum ist diese Stelle neben dem Wohnen auch für ladenbezogene Nutzungen (Kiosk, Zeitungsladen) geeignet. Entsprechend gilt dies für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch diese werden aus diesem Grund nicht ausgeschlossen sondern sind - wie in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen - ausnahmsweise zulässig. Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aus den genannten Gründen ebenfalls vorstellbar.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausgeschlossen.

Zur Begründung wird zum einen auf die Ausführungen zum Baugebiet WA 1 verwiesen. Im Hinblick auf Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Gartenbaubetriebe gilt ergänzend Folgendes: Im Rahmen des allgemeinen Wohngebiets WA 2 soll eine Bebauung errichtet werden, die hinsichtlich Höhe und Kubatur den angrenzenden Gebäuden entspricht. Diese drei Nutzungen stehen diesem Ziel jedoch entgegen. Zum einen haben sie einen Flächenbedarf, der die Fläche dieses allgemeinen Wohngebiets übersteigt. Dies ist bei Gartenbaubetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke offensichtlich. Auch Tankstellen haben unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen mit Waschanlage und Tankstellenshop einen erheblich höheren Flächenbedarf, als ihn dieses allgemeine Wohngebiet zulässt. Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes (Werbung, Preistafeln) nicht ein und sind geeignet, Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen insbesondere zur Nachtzeit hervorzurufen.

Anlagen für Verwaltungen sind vielfach büroähnliche Nutzungen oder Einrichtungen, die mit Publikumsverkehr verbunden sind. Auch diese Nutzungen fügen sich angesichts der geringen Größe des WA-Gebiets nicht in den angestrebten Gebietscharakter ein.

## **9. Maß der baulichen Nutzung**

### **9.1. Festsetzung der Grundflächenzahl**

#### **Zeichnerische Festsetzung**

In der Planzeichnung ist für das allgemeine Wohngebiet „WA 1“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

In der Planzeichnung ist für das allgemeine Wohngebiet „WA 2“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Die Festsetzung dient unter anderem auch der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem Baugrundstück und hat damit eine wesentliche regulative Bedeutung.

Die für das allgemeine Wohngebiet „WA 1“ festgesetzte GRZ 0,4 ist an den notwendigen Flächendimensionen für eine altersgerechte Wohnanlage orientiert, sie beinhaltet zudem noch einen begrenzten Spielraum für mögliche zukünftige Erweiterungen. Sie berücksichtigt zudem die angrenzenden Bebauungsstrukturen und sorgt dafür, dass sich die neu zu errichtende Bebauung in die Umgebung einfügt.

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ ist eine GRZ 0,4 erforderlich, um ein Gebäude entsprechend der Kubatur der angrenzenden Bebauung errichten zu können. Die festgesetzte GRZ bewegt sich im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen über die GRZ 0,4 hinaus siehe die TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für beide allgemeine Wohngebiete vor.

#### **Textliche Festsetzung**

##### **TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**

- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19

Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.

- (2) Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)*

### Begründung

Mit der TF 4 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für die „Hauptanlagen“ und einen Zuschlag für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und weitere in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgezählte Anlagen (dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen GRZ für diese Anlagen um bis zu 50% zulässig, das ergibt eine Gesamt-GRZ von 0,6.

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist eine Gesamt-GRZ 0,6 insbesondere wegen der Einrichtung der Feuerwehrumfahrung und der Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück nicht ausreichend. Erforderlich ist - auch unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungsspielräume - eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ wird aufgrund des Gebietszuschnitts ebenfalls eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 notwendig. Diese Notwendigkeit ergibt sich insbesondere durch den Flächenbedarf der Stellplätze auf diesem eher kleinen Grundstück.

Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauGB, die bei einer GRZ von 0,8 angesetzt ist, wird eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zum Beispiel durch die Inanspruchnahme unberührter Landschaftsbestandteile werden bereits durch die integrierte Lage des Plangebietes vermieden. Zu berücksichtigen ist auch, dass Befestigungen von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Material herzustellen sind. Befestigungen, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich vermindern (beispielsweise Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen) sind unzulässig. Dadurch wird erreicht, dass die tatsächliche Versiegelung des Grundstücks geringer ausfällt, als es die GRZ rechnerisch ermöglicht.

Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

## **9.2. Höhe baulicher Anlagen / Anzahl Vollgeschosse**

### Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung wird die zulässige Höhe der Gebäude durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante (OK) bestimmt.

Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zudem gilt eine maximal zulässige Höhe der Oberkante von 8,50 m.

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ werden ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ergänzend wird als bauordnungsrechtliche Vorschrift (gemäß § 85 Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt - BauO LSA) die zulässige Gebäudehöhe als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

### Begründung

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgeblich Einfluss auf das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen genommen, die im Plangebiet zulässig sind. Die maximal zulässige Zweigeschossigkeit in etwa der Höhe und der Gestalt der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Damit fügt sich die geplante Bebauung im Hinblick auf die höhenmäßige Entwicklung in das Ortsbild ein.

Die Gebäudehöhe und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ entsprechen den Anforderungen einer Zweigeschossigkeit, ein zusätzliches Dachgeschoss ist dort nicht vorgesehen. Im Baugebiet „WA 2“ orientieren sich Geschossigkeit und Trauf- bzw. Firsthöhe an der angrenzenden Bebauung, d.h. an den Gebäuden Eichendorffstraße 2 und 4, vgl. Abb. 11. Als Beurteilungsmaßstab gilt insbesondere das Gebäude Nr. 4. Es ist in moderner Architektursprache errichtet und fügt sich in gestalterisch positiver Weise in den Bebauungszusammenhang ein, der ansonsten hauptsächlich durch die Zeit vor 1914 geprägt ist.

### Textliche Festsetzung

#### **TF 5 Bestimmung des Bezugspunkts für die festgesetzten Gebäudehöhen**

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe im Baugebiet WA 1 und für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhe im Baugebiet WA 2 gilt jeweils eine Höhe von 65,5 m Meter über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016).

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)*

### Begründung

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist es vorgeschrieben, bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen den erforderlichen Bezugspunkt zu bestimmen. Dies ist notwendig, um die festgesetzte Höhe eindeutig bestimmen zu können, da die anstehende Geländeoberfläche verändert werden kann. Üblich und eindeutig ist eine Bezugnahme auf Höhen über Normalnull (NHN). Bezugspunkt ist in diesem Fall eine Höhe von 65,5 m in Meter über NHN. Die Abkürzung NHN steht für Normalhöhennull im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016). Diese Höhe bewegt sich innerhalb des Durchschnitts der natürlichen Geländehöhe, diese liegt im Plangebiet zwischen ca. 64 m (an der östlichen Plangebietsgrenze nahe der Rudolf-Breitscheid-Straße), 66,3 m im Westen des Plangebiets und 65,1 m an der südlichen Plangebietsgrenze (Übergang zum Schillerplatz).

### Textliche Festsetzung

#### **TF 6 Begriffsbestimmung Vollgeschosse**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

*(Rechtsgrundlage § 12 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA)*

### Begründung:

Die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse ist nur vollziehbar, wenn damit ein Begriff des Vollgeschosses verbunden wird. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Vorschriften der BauNVO gebunden. Daher könnte, falls gewollt, trotz der Verweisung in § 20 Abs. 1 BauNVO auf die Vorschriften des Landesrechts hier eine andere Definition des Vollgeschosses zulässig sein als die des Landesrechts. Bei diesem Plangebiet soll jedoch uneingeschränkt und ohne zeitliche Begrenzung der Vollgeschossbegriff der Überleitungsvorschrift in § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalts Anwendung finden. Dies wird mit der TF 5 festgesetzt.

## **10. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **10.1. Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Zeichnerische Festsetzung**

In der Planzeichnung werden Baugrenzen in jeweils Form einer gebäudebezogenen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung von Baugrenzen und der Bauweise in der Planzeichnung wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Damit soll der Rahmen für das neue städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets definiert werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ orientieren sich die Baugrenzenden an der Standfläche des geplanten Gebäudes und lassen entlang der Fassaden einen Bewegungsspielraum von ungefähr zwei Metern. Die Terrasse, die vor dem Gebäudeflügel für die Tagespflege geplant ist, wird in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, da sie als Bestandteil der Hauptanlage einzustufen ist.

Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ orientiert sich die Baugrenze an der Kubatur des angrenzenden Gebäudes Eichendorffstraße 2, an das angebaut werden soll. Es ergibt sich eine Gebäudetiefe von 10,50 m. Die zulässige Gebäudelänge beträgt 12 m, diese Länge ergibt sich aus den Vorgaben der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“, vgl. Kap. 13.1. Angesichts einer Frontlänge des Grundstücks von 16 m ist darüber hinaus ein ausreichender seitlicher Abstand erforderlich, um eine Grundstückszufahrt anzulegen und Stellplätze zu erschließen, die hinter dem Gebäude hergestellt werden.

#### **Textliche Festsetzung**

##### **TF 7 Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen,**

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 darf die rückwärtige Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3 m und durch Balkone um bis zu 2 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ bewusst eng festgesetzt, um der Kubatur des benachbarten Gebäudes und den Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprechen. Um zeitgemäße Wohnverhältnisse herstellen zu können, muss jedoch die Möglichkeit bestehen, Balkone oder Terrassen vorzusehen. Daher ist es erforderlich festzusetzen, dass die Baugrenze durch Balkone und Terrassen überschritten werden darf. Die Überschreitung bezieht sich nur auf die rückwärtige Baugrenze. Balkone an der vorderen, der Straße zugewandten Fassade sind nicht ortstypisch und würden in den öffentlichen Straßenraum ragen, was nicht erwünscht ist.

**TF 8 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen,**

In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ sind die Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*(Rechtsgrundlage §§ 9 Abs. 2 und 12 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Begründung:

Durch die TF 7 wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO klargestellt, dass Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz):

*„(...) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“*

**10.2. Bauweise**

**Zeichnerische Festsetzung**

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine geschlossene Bauweise.

Begründung:

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass an das Gebäude Eichendorffstraße 2 angebaut wird.

In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Die Ausdehnung bzw. die Länge des dort zulässigen Gebäudes wird durch die festgesetzten Baugrenzen in ausreichender Weise bestimmt.

## **11. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Der § 13a sieht gemäß Abs. 2 Nr. 4 vor, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen und demzufolge auch keine Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen erforderlich.

Dessen ungeachtet sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, die im Rahmen der Umwelt üblicherweise zu betrachten sind, werden in Kap. 19 sowie in Kap. G dargelegt. Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Um diese Auswirkungen zu vermindern, werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **Textliche Festsetzung**

#### **TF 9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Versiegelung**

Die Befestigungen von Wegen und Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

*(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung, dass die Befestigungen von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wird ein Mindestmaß an Wasserdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes festgesetzt – dementsprechend dient die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers damit der Regenerierung des Grundwassers. Das vorliegende Entwässerungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass das auf befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser versickert werden kann, nicht jedoch das Wasser von den Dachflächen. Eine wasserdurchlässige Befestigung der Verkehrsflächen ist beispielweise mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen möglich.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist es jedoch auch zulässig - sofern dies erforderlich ist – vollständig versiegelte Verkehrsflächen herzustellen.

#### **TF 10 Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung von 10° oder weniger sind extensiv zu begrünen. Die zu begrünende Dachfläche muss mindestens 50% der Grundfläche des dazugehörigen Gebäudes umfassen. Die Pflicht zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.

*(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **Begründung:**

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet (vgl. Kap. 4.9) lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers nur in begrenztem Maße zu. Die Dachbegrünung trägt dazu bei, das anfallende Oberflächenwasser dennoch soweit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Im Rahmen des Entwässerungskonzepts (vgl. Kap. 4.11) wird ein Speichervolumen von 5 m<sup>3</sup> ermittelt.

Diese Menge verdunstet und bleibt damit Bestandteil des natürlichen Wasserkreislaufs. Dachbegrünungen vermögen zudem, Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler und wirken sich günstig auf das Mikroklima aus.

Die Festsetzung ist im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich, gerechtfertigt, angemessen und zumutbar. Mit der Beschränkung auf mindestens 50% der Gebäudegrundfläche wird dem Flächenbedarf für Dachrandstreifen, Oberlichter oder technischer Anlagen Aufzugsüberfahren Rechnung getragen.

Die Dachbegrünung wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf flach geneigte Dächer begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kommt diese Festsetzung somit nicht zum Tragen, da die Gestaltungssatzung dort entsprechend dem westlich angrenzenden Gebäude ein Satteldach vorschreibt, vgl. das folgende Kap. 12. Nebenanlagen werden ebenfalls aus Gründen der Verhältnismäßigkeit von dieser Festsetzung ausgenommen.

Auf weitere grünordnerische Festsetzungen wird verzichtet. Der auf dem Grundstück vorhandene Baum- bzw. Gehölzbestand (vgl. Kap. 19.2) kann bei Umsetzung der Planung nur vereinzelt erhalten werden. Die Grundstücksflächen werden zu großen Teilen für die Errichtung der Gebäude und die Herstellung der erforderlichen Erschließungs- / Feuerwehrflächen benötigt. Daher werden keine Festsetzungen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen getroffen. Es gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau (vgl. Kap. 14.2), d.h. Baumfällungen sind genehmigungspflichtig.

Auch auf Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll verzichtet werden, da sie für diese Planung nicht erforderlich sind. Die Grundstückteile, die nicht überbaut sind, dies sind insbesondere die Randbereiche im Übergang zu den Nachbargrundstücken, werden gärtnerisch angelegt.

## **12. Gestalterische Festsetzungen (bauordnungsrechtliche Vorschriften)**

Für die überbaubare Grundstücksfläche in dem allgemeinen Wohngebiet gilt die Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau (Zone 2)“, vgl. Kap. 14.1. Diese schreibt vor, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachneigung der jeweils angrenzenden Bebauung aufzunehmen ist. Da das angrenzende Gebäude Eichendorffstraße 2 ein Satteldach hat, ist dementsprechend ein geneigtes Dach (Satteldach) herzustellen. Für dieses Dach werden zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, damit sich die Kubatur des neuen Gebäudes in den Bestand einfügt. Diese Festsetzung ist eine bauordnungsrechtliche Vorschrift, deren Rechtsgrundlage der § 85 Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an denjenigen der Gebäude Eichendorffstraße 2 und 4. Deren Höhen wurden eingemessen: Das Gebäude Nr. 2 hat eine Traufhöhe von 7,20 m und eine Firsthöhe von 11,50 m. Das Gebäude Nr. 4, das kein geneigtes Dach hat, ist 8,20 m hoch, die prägende Dachgaube (siehe Abb. 11) hat eine Höhe von 9,70 m. Die zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Gebäude Nr. 4 mit 11,50 m festgesetzt, die Traufhöhe mit 8,00 m.

Für die Meterangaben gilt ebenfalls eine zugrunde gelegte durchschnittliche Geländehöhe von 65,50 m über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016), vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.

## **13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 0,54 ha und ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- im Norden und Westen durch die sich anschließenden Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang der Dessauer Straße und der Hauptstraße: Flurstücke 124, 125, 126/2, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133 der Flur 19,
- im Osten durch sich anschließenden Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße: Flurstücke 541, 544, 546 der Flur 1,
- und im Süden die sich anschließenden Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang der Eichendorffstraße: Flurstücke 234, 235, 236 und 237/1 der Flur 19.

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Roßlau. Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans, siehe die folgende Tab. 1:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Gemarkung	Flur	Flurstück
Roßlau	1	711
Roßlau	19	237/2

Quelle: Bezeichnung der Flurstücke nach dem Auszug aus der ALK vom 21.11.2019

#### Begründung:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Das Plangebiet umfasst die Brachfläche der ehemaligen Lackiererei sowie deren Außenanlagen, die mit Umsetzung der Planung in das städtische Gefüge eingebunden werden sollen.

Zur Erreichung der angestrebten Planungsziele - Etablierung einer altersgerechten Wohnanlage - sowie Ergänzung und Abrundung der Wohnbebauung an der Eichendorffstraße - sind die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen erforderlich. Der Einbeziehung weiterer Flächen bedarf es nicht.

## **14. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

### **14.1. Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“**

Die im allgemeinen Wohngebiet zulässige Bebauung unterliegt den Regelungen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ vom 20. Dezember 2015. Sie liegt innerhalb der Zone 2 dieser Satzung. Die Satzung regelt gemäß § 1 Abs. 4 die Straßenansichten der Gebäude, soweit sie von öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen aus sichtbar sind. Dies ist im allgemeinen Wohngebiet der Fall, weil das dort zulässige Gebäude eine straßenbegleitende Fassade hat.

Die Satzung trifft insbesondere die folgenden Regelungen:

- Herstellung von Fassaden als Putzfassaden
- Ausbildung von Gebäudesockeln
- stehendes Format für Fenster und Eingangstüren mit Farbvorgaben
- Aufnahme der Dachneigung der angrenzenden Bebauung (hier Eichendorffstraße 2)
- Festlegungen zu Materialein und Farbgebung der Dacheindeckung

- Beschränkung von Dachgauben auf maximal 40% der Fassadenlänge
- Festlegungen zur Anordnung und zur Gestaltung von Werbeanlagen

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind im Baugebiet WA 2 dementsprechend anzuwenden. Im dem allgemeinen Wohngebiet bzw. für das dort geplante Gebäude findet die Satzung keine Anwendung, weil das dort zulässige Gebäude aufgrund seiner Lage im Blockinnenbereich von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht unmittelbar eingesehen werden kann.

## **15. Hinweise ohne Normcharakter**

### **15.1. Artenschutz nach Bundesrecht**

*Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) sowie auf das Umweltschadengesetz i.V.m. § 19 BNatSchG vom 10.05.20017(BGBl. Teil 1 S. 66) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.*

#### Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden.

Ein Artenschutzbeitrag liegt vor, vgl. Kap. 19.1. Bei Baufeldfreimachung und der Rodung/Fällung von Gehölzen kann es zur Tötung von Brutvögeln kommen, wenn dies während der Brutzeit erfolgt. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums vom Brutzeit vom 01.03.-15.07. eines Jahres.

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.

### **15.2. Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau**

*Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt (Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), erlassen in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am*

23.06.2010 auf der Grundlage des §§ 6, 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. 1993, 568) in der Neubekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 683) in Verbindung mit §§ 22 und 29 BNatSchG i. V. m. § 39 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. 41/2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA 708, 716).

Begründung:

Der Hinweis, dass der vorhandene Baumbestand geschützt ist, gibt die geltende Rechtslage wieder. Der Hinweis richtet sich an die künftigen Nutzer des Gebietes, um zu verdeutlichen, dass Baumfällungen genehmigungspflichtig sind.

### 15.3. Bodendenkmäler

*Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.*

Begründung:

Der Hinweis, dass unerwartete archäologische Funde einer gesetzlichen Meldepflicht unterliegen, gibt die geltende Rechtslage wieder. Der Hinweis richtet sich an den Vorhabenträger, um einem unzulässigen Verstoß gegen die denkmalschutzrechtliche Meldepflicht vorzubeugen.

### 16. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächen der Baugebiete :

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet „WA 1“ (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans)	5.015	92,8
Allgemeines Wohngebiet „WA 2“	387	7,2
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplans insgesamt	5.402	100
<b>SUMME</b>		<b>100 %</b>

Tabelle 3: Maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet

<b>Versiegelung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozentualer Anteil (gerundet)</b>
Höchstens zulässige Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ durch Haupt- und Nebenanlagen (GRZ = 0,8)	4.012	74,3
Höchstens zulässige Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ durch Haupt- und Nebenanlagen (GRZ = 0,8)	310	5,7
<b>SUMME</b>	<b>4.322</b>	<b>80</b>
Nicht versiegelbare Fläche im Plangebiet:	1.080	20

## **F. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **17. Maßnahmen zur Bodenordnung**

Das gesamte Plangebiet einschließlich des allgemeinen Wohngebiets „WA 2“ steht im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen bzw. Umlegungsverfahren sind nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so getroffen, dass für das allgemeine Wohngebiet im Zuge der Umsetzung der Planung ggf. herausparzelliert und separat entwickelt werden kann.

### **18. Kosten**

Das Planverfahren, mögliche Gutachten sowie die Erschließungsmaßnahmen werden durch den Saarländischen Schwesternverband als Vorhabenträger übernommen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## **G. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **19. Auswirkungen auf die Bevölkerung**

#### **19.1. Arbeitsplatzentwicklung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bau einer altersgerechten Wohnanlage mit ca. 16 Wohneinheiten vorbereitet. Im Zusammenhang mit dem Betrieb dieser Anlage werden neue Arbeitsplätze geschaffen und dauerhaft gesichert. Es werden vor allem Arbeitsplätze im Bereich Betreuung und Pflege entstehen.

#### **19.2. Bevölkerungsentwicklung**

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets wird sich nur ein geringfügiger Zuwachs der Anwohner ergeben. Von einer spürbaren Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung ist daher nicht auszugehen. Jedoch vergrößert sich die Bandbreite an verfügbaren Wohnformen – hier altersgerechtes Wohnen – was zur Attraktivität der Stadt Roßlau beiträgt.

#### **19.3. Verkehrsentwicklung**

Mit der Umsetzung der Planung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen hervorgerufen. Angesichts der Nutzung und der geringen Zahl an Wohneinheiten hat dies jedoch einen begrenzten Umfang, so dass keine verkehrlichen Konflikte zu erwarten sind. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt zukünftig über die Rudolf-Breitscheid-Straße, diese ist eine reine Wohnstraße ohne verkehrliche Bedeutung. Eine verkehrliche Untersuchung wird nicht für erforderlich gehalten.

### **20. Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Daher entfällt die Pflicht zur Erstellung eines förmlichen Umweltberichts als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange erhoben, bewertet und in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

Bezogen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter stellt sich die Situation wie folgt dar:

#### **20.1. Schutzgut Tiere, Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass die Umsetzung der Planung nicht an den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) scheitern kann. Denn in diesem Falle wäre die Planung nicht umsetzbar, demzufolge gemäß §1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und damit unzulässig. Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet<sup>30</sup>. Diese Stellungnahme beinhaltet eine Potenzialeinschätzung für die Arten, die im Anhang IV der FFH-

---

<sup>30</sup> Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz" Stadt Dessau-Roßlau, Landschaftsplanungsbüro Dr. Reichhoff, Dessau, September 2019

Richtlinie aufgeführt und dadurch artenschutzrechtlich relevant sind (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Der Beitrag beinhaltet auch eine Beschreibung der im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestände. Die nachfolgenden Ausführungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind dem Artenschutzbeitrag entnommen.

Im Rahmen der Potenzialeinschätzung werden die **Tierarten Reptilien, Fledermäuse, Amphibien terrestrische Insekten** und **Vögel** als betrachtungsrelevant eingestuft. Die anderen relevanten Artengruppen lassen sich aufgrund der natürlichen Ausstattung des Gebietes ausschließen. Dies gilt für alle Säugetiere außer Fledermäusen, Fische und Weichtiere sowie auch für alle Pflanzenarten.

#### Reptilien:

Die artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse ist die einzig potenziell mögliche Reptilienart des Gebiets. Das Untersuchungsgebiet weist zwar vereinzelte Strukturbereiche auf, welche für die Zauneidechse als Habitat geeignet wären, jedoch wurden trotz geeigneter Witterung (sonnig, 18 °C) keine Aktivitäten von Zauneidechsen festgestellt, obwohl insbesondere die Jungtiere zum Zeitpunkt der Erfassung noch besonders aktiv sein müssten. Gegen eine Besiedlung von Eidechsen sprechen der großflächige dichte Bewuchs der Ruderalvegetation, welcher für die Tiere ungeeignet ist und die isolierte Lage inmitten von bebautem Gebiet und die eingeschränkte Grabfähigkeit der ehemals bebauten Abschnitte. Neben der Schwierigkeit, das Gebiet zu erreichen bzw. zu besiedeln, kommt ein erhöhter Prädationsdruck durch Katzen hinzu. Eine ansässige Population kann auf Basis der Begehung und der Potenzialeinschätzung ausgeschlossen werden.

#### Fledermäuse

Es konnten im Gebiet keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermausarten gesichtet werden. Die vorkommenden Bäume sind überwiegend jüngeren Alters, so dass sich keine Höhlen oder Nischen (Borke) herausbilden konnten. An der Weide und auch an der Esche wurden keine Höhlen entdeckt oder sonstige Hinweisen auf Quartierbesatz durch Fledermäuse festgestellt. Das Plangebiet kann für Fledermäuse eine Funktion als Nahrungshabitat besitzen. Mit der Bebauung des Gebietes wird eine Veränderung des Nahrungshabitats herbeigeführt, dennoch können Freiflächen, auch im räumlichen Zusammenhang mit den Parkanlagen am Schillerplatz und den umliegenden Gärten, erhalten bleiben und so als Jagdhabitats für Fledermäuse weiterhin dienen. Anhand dieser Einschätzung sind durch das Vorhaben Verbotstatbestände für Fledermäuse auszuschließen.

#### Insekten

Die Arten- und Strukturarmut schließt das Vorkommen wertgebender Insekten im Untersuchungsbereich aus. Die mageren Bereiche werden zwar mehreren Heuschreckenarten besiedelt, die angetroffenen Arten sind jedoch artenschutzrechtlich für das Vorhaben nicht relevant. Holzbewohnende Käferarten sind aufgrund des jungen Alters der Bäume nicht zu erwarten. Es ergeben sich bezgl. der Insekten keine artenschutzrelevanten Konflikte mit dem geplanten Projekt.

#### Amphibien

Am Zugang zur Fläche von der Eichendorffstraße aus befindet sich östlich des dort vorhandenen Weges eine kleine Senke auf dem Gelände, welche einen flächigen Bewuchs mit Rohrkolben und weiteren Feuchtezeigern sowie eine umgebende Weidensukzession aufweist. Zum Zeitpunkt der Untersuchung war diese Senke vollkommen ausgetrocknet, jedoch deutet das Arteninventar auf eine regelmäßige Wasserführung hin. Somit sind hier geeignete Strukturen für Amphibienarten entwickelt, und ein Vorkommen der Artengruppe kann zunächst nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich jedoch um kein natürliches Gewässer. Die sporadische

Feuchtigkeit ist eher durch alte Entwässerungssysteme zu begründen, so dass bei Regenereignissen temporär Wasser in der Senke stehen könnte. Da in der näheren Umgebung keine Gewässer vorhanden sind, ist ein Vorkommen von Amphibien innerhalb dieses städtischen Bereichs unwahrscheinlich. Zum Erfassungszeitpunkt konnten keine Amphibienarten nachgewiesen werden. Anhand der örtlichen Situation und des geringen vorhandenen Potenzials ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Vorkommen von Amphibien nicht zu erwarten und das Vorliegen von Verbotstatbeständen auszuschließen.

#### Brutvögel

Auf der Untersuchungsfläche stehen mehrere Bäume, welche potenzielle Brutplätze für Vögel darstellen. Bei der Begehung wurden relevante Bäume auf Höhlen untersucht, es wurden jedoch keine Höhlen festgestellt, so dass Höhlenbrüter für das Gebiet ausgeschlossen werden können. Die Gebüsche können gebüschbrütenden Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Die vorgesehene Überbauung führt zu einem Verlust von Brutstätten für Gebüschbrüter, betroffene Arten wären die Mönchsgrasmücke oder die Dornengrasmücke. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Kleinflächigkeit haben die Offenlandflächen in Form von ruderaler Reitgras-Goldruten-Flur bzw. schütterten, mageren Beifußbeständen nur eine geringe Bedeutung für im Offenland brütende Arten wie beispielsweise den Feldschwirl, jedoch kann eine potenzielle Betroffenheit prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung:

Potenziell betroffen ist die Artengruppe der Brutvögel. Die im Gebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind relativ unempfindlich gegenüber Störeinflüssen und brüten deshalb regelmäßig auch in Park- und Gartenanlagen der Siedlungen. Erhebliche Störungen sind durch die geplante Wohnbebauung deshalb ausgeschlossen (§ 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG). Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt mit Beräumung der Flächen vor. Die Vogelarten bauen sich jedoch stets neue Nester und in der Umgebung befinden sich zahlreiche Brutmöglichkeiten der Arten. Wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt, berührt die Planung dementsprechend keine Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Bei Baufeldfreimachung und der Rodung/Fällung von Gehölzen könnte es auch zur Tötung von Individuen (Brutvögel) kommen, wenn dies während der Brutzeit erfolgt. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 01.03.-15.07. eines Jahres. Hinsichtlich Bäumen und Gehölzen enthält das Bundesnaturschutzgesetz eine entsprechende Vorschrift in § 39 Abs. 5 Nr. 2. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Auch nach der Baumschutzsatzung ist es verboten, die Bäume, die nach der Satzung geschützt sind, zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahrs zu fällen. Das gilt für die meisten der Bäume, die innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind. Daher sind Regelungen im Bebauungsplan nicht 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.

## 20.2. Schutzgut Pflanzen

Das Gelände unterliegt schon längerer Zeit der ungestörten Sukzession. Auf dem überwiegenden Teil der Untersuchungsfläche hat sich eine Ruderalvegetation ausgeprägt, die vorwiegend durch die Kanadische Goldrute, das Landreitgras und durch Brombeersträucher bestimmt wird (vgl. Abb. 12). In den Bereichen der ehemals vorhandenen Bebauung und dem Wegenetz, die einen steinigen oder mit Betonresten versehenen Untergrund aufweisen, sind durch niederwüchsigeren Vegetation geprägt, die bestandsprägendste Art ist der Gemeiner Beifuß. Hervorzuheben ist ein Exemplar des Acker-Rittersporns, welcher auf der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands mit 3 (gefährdet) angegeben ist. Der Acker-Rittersporn ist jedoch keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

An mehreren Stellen wachsen junge Gehölze auf, am häufigsten ist dies (Sal-)Weide, aber auch Birke, Robinie und Zitterpappel. Im Jungwuchs finden sich außerdem Stieleiche und Spitzahorn. Bei den Gehölzen ist der Einfluss durch die umliegenden Gartengrundstücke deutlich ersichtlich, so wachsen im Untersuchungsgebiet auch Apfelbaum, Vogelkirsche, Feuerdorn, Schmetterlingsflieder, Essigbaum und Forsythie.

Insgesamt befinden sich innerhalb des Plangebiets 28 Bäume. Hervorzuheben sind eine Esche im Süden des Geltungsbereichs, die einen Kronendurchmesser von 14 m und einen Stammumfang von 0,6 aufweist, sowie ein Walnussbaum (11 m bzw. 0,7 m) und eine Weide (12 m bzw. 0,9 m). Entlang des südlichen Zugangs zur Fläche stehen Fichten welche zum Teil stark rückgängig bzw. abgestorben sind. Hier wird die Bodenvegetation zum Zeitpunkt der Untersuchung überwiegend von Efeu bestimmt. Den Bäumen ist neben den bereits erwähnten Gehölzarten auch Roter Hartriegel beigelegt, der insbesondere im Nordteil gehäuft auftritt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung:

Bei Umsetzung der Planung werden die Bäume und der übrige Vegetationsbestand weitgehend beseitigt. Dies ist unvermeidbar. Inwieweit einzelne Bäume in den Randbereichen des Grundstücks ggf. erhalten und in die Frei- bzw. Gartenflächen integriert werden können, kann erst auf Ebene der konkreten Planung dieser Flächen entschieden werden. Der Baumbestand ist mit Ausnahme der Walnussbäume und der abgestorbenen Kiefern nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau (2010) geschützt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind gemäß § 7 der Satzung entsprechende Ausnahmen bzw. Befreiungen zu beantragen. Die gemäß § 7 Abs. 2 erforderlichen Angaben (Standort, Stammdurchmesser, Stammumfang) liegen vor. Die Stadt Dessau-Roßlau kann die Genehmigung mit Auflagen zu Ersatzpflanzungen verbinden.

### Schutzgebiete

Gemäß der Stellungnahme des Biosphärenreservat Mittelelbe wird das Biosphärenreservat von der vorliegenden Planung nicht berührt.<sup>31</sup>

Ebenfalls bestätigte die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 05.03.2019, dass keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind.

---

<sup>31</sup> Biosphärenreservat Mittelelbe, Stellungnahme vom 22.02.2019.

### **20.3. Schutzgut Boden**

Zu den Bodenverhältnissen und im Plangebiet und zur Topografie vgl. Kap. 4.9.

Unversiegelter Boden erfüllt zentrale Funktionen im Naturhaushalt, die im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 wie folgt beschrieben werden:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung:

Eine Versiegelung unterbindet die Bodenfunktionen auf den betreffenden Flächen. Das Schutzgut Boden ist daher durch die Auswirkungen der Mehrversiegelung betroffen, die mit der Umsetzung des Vorhabens verbunden ist.

Der auf dem Grundstück ehemals vorhandene Lackierbetrieb verfügte über ca. 2.300 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen. Die ehemalige Bebauung wurde beseitigt und das Grundstück tiefenenttrümmert. Aktuell ist das Plangebiet - abgesehen von den Resten der ehemals vorhandenen Bebauung - unversiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für die Baugebiete „WA 1“ und „WA 2“ jeweils eine GRZ von 0,4 bzw. von 0,8 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) vor. Daher dürfen zukünftig bis zu 4.322 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden, vgl. Tab. 2 auf S. 48. Diese Fläche geht dem Naturhaushalt verloren.

### **20.4. Schutzgüter Wasser und Klima / Luft**

Die Mehrversiegelung hat auch nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung:

Durch Versiegelung wird der Boden in seiner Funktion als Retentions- und Anreicherungsraum für Niederschlagswasser beeinträchtigt. Der bei der Verdunstung des Wassers wirkende Abkühlungseffekt wird gemindert, was zur Aufheizung beiträgt. Zudem werden Kaltluftentstehungsflächen reduziert und zusätzliche wärmespeichernde Oberflächen geschaffen. Allerdings ist die betroffene Bodenfläche zu klein, um eine relevante Erhöhung der Wärmeabstrahlung durch die Umsetzung der Sonneneinstrahlung in Wärmeenergie über den versiegelten Flächen hervorrufen zu können.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass durch eine Nachnutzung von brachliegenden, durch menschliche Eingriffe bereits überformten Flächen ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme geleistet wird. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind im Sinne des Klima- und Bodenschutzes grundsätzlich positiv als zu werten. Durch die Nutzung innerstädtischer Brachflächen in Zentrumsnähe werden unnötige Verkehre vermieden, die bei der Ausweisung von Wohnstandorten am Rande der Siedlungsflächen entstünden.

Die untere Bodenschutzbehörde hat mit ihrer Stellungnahme vom 05.03.2019 die Einhaltung der Grundanforderungen des Bodenschutzes bestätigt<sup>32</sup>.

Das anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur zu einem kleinen Teil im Plangebiet versickert werden. Möglich ist die Versickerung des Wassers, das auf den Bodenflächen (Stellplätze, grundstücksinterne Verkehrsflächen) anfällt. Die lokale Versickerung wird unterstützt, indem festgesetzt wird, dass die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen ist, soweit Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen (TF 8). Das Wasser von den Dachflächen kann teilweise durch die festgesetzte Dachbegrünung (TF 9) zurückgehalten werden, im Übrigen muss es zwischengespeichert und in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Der anstehende Boden lässt keine andere technische Lösung zu.

### **20.5. Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Planung nur geringfügig verändert. Die geplante Bebauung liegt im Blockinnenbereich und ist daher von öffentlichen Straßenraum aus kaum wahrnehmbar, zumal sie mit zwei Geschossen vergleichsweise niedrig ist. Auswirkungen ergeben sich im Bereich der neu geplanten östlichen Zufahrt - in diesem Bereich befindet sich bislang eine Hecke als Grundstücksabgrenzung, zukünftig ist dort die Grundstückerschließung. Diese Veränderung wirkt sich jedoch nur auf die unmittelbare Umgebung aus.

Aus Sicht der Grundstücksnachbarn fiel der Blick in den Innenhof bislang auf eine Brachfläche. Mit der Umsetzung der Planung wird zukünftig ein zweigeschossiges Wohngebäude den Innenhof prägen. Das neue Gebäude fügt sich hinsichtlich seiner Kubatur in das Ortsbild ein, zudem werden die Randbereiche des Grundstücks begrünt und gärtnerisch angelegt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

An der Eichendorffstraße soll die Option geschaffen werden, an das Gebäude Nr. 2 ein weiteres Gebäude anzubauen, um die straßenbegleitende Bebauung an dieser Stelle abzurunden. Der betreffende Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass Höhe, Standfläche und Kubatur dieses Gebäudes der angrenzenden vorhandenen Bebauung entsprechen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Vergleich zur gegenwärtigen Situation, die an dieser Stelle von verwilderten und teilweise abgestorbenen Blaufichten geprägt wird (vgl. Abb. 11), eher positiv.

### **20.6. Kultur und Sachgüter**

Das Grundstück ist unbebaut. Kultur und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem archäologisch relevanten Bereich wodurch Bodenfunde möglich sind. Zufällig freigelegte archäologische Funde unterliegen der Meldepflicht, wodurch Auswirkungen auf Kulturgüter als sehr gering einzuschätzen ist. Zu Bodendenkmalen vgl. auch Kap. 4.12 Denkmalschutz.

---

<sup>32</sup> Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – VI-83-Amt für Umwelt und Naturschutz, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 05.03.2019.

## **20.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

### Erholung

Das Plangebiet befindet sich im privaten Besitz und liegt derzeit brach. Es ist eingezäunt und unzugänglich. Eine aktive Erholungs- oder Freizeitnutzung findet nicht statt. Die vorliegende Planung hat daher keinen Einfluss auf die wohnungsnaher Erholung.

### Emissionen

Die Schallprognose, die im Rahmen dieses Bebauungsplans erstellt wurde (vgl. Kap. 6) kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an keinem der Immissionsorte, die in der Umgebung des Plangebiets festgelegt wurden, überschritten werden. Dies gilt sowohl tagsüber als auch nachts. Einzige Voraussetzung für die Prognose ist, dass durch die Mitarbeiter zur Nachtzeit (z.B. bei Schichtwechsel) nur die fünf Stellplätze genutzt werden, die im Westen der Stellplatzfläche südlich der drei behindertengerechten Stellplätze angeordnet sind. Der betreffende Bereich ist in der Abb. 17 dargestellt. Dies kann durch eine entsprechende Ausschilderung sichergestellt werden, die im Baugenehmigungsverfahren als Auflage erteilt wird. Weitere Maßnahmen bzw. Regelungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### Sonstige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Laut dem Fachbereich Gleichstellungsbeauftragte sind keine negativen Auswirkungen auf das Ziel „Gleichstellung der Geschlechter“ bei Umsetzung der Planung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Zudem wird das Vorhaben begrüßt, da es den Bestand an altersgerechtem Wohnen aufstockt und einer innerstädtischen Brachfläche eine Nutzung zuführt.<sup>33</sup>

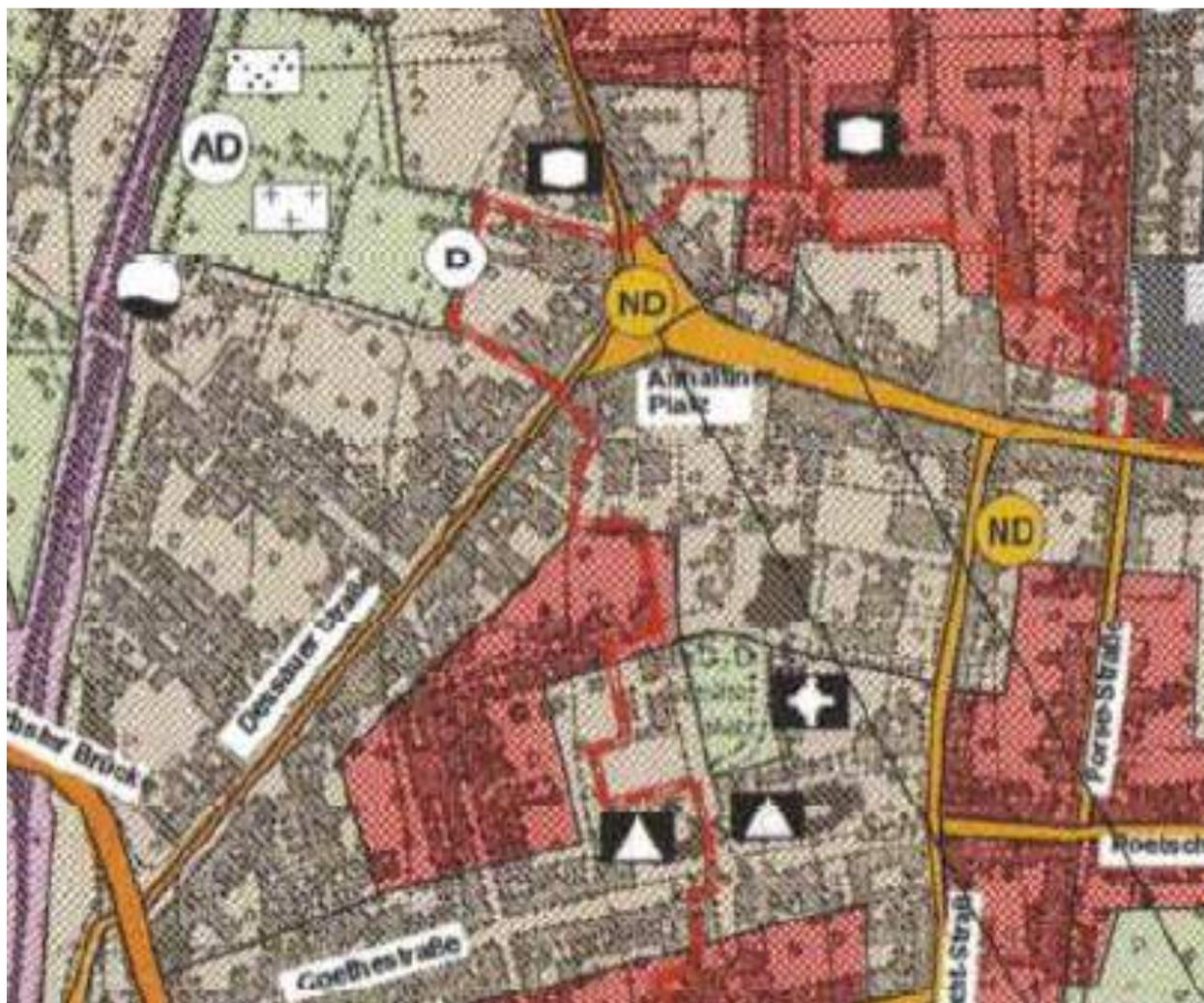
## **21. Anpassung des Flächennutzungsplans**

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für altersgerechtes Wohnen ist grundsätzlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Dessau-Roßlau (Mischgebiet) entwickelbar (vgl. Abschnitt 3.1.3). Dessen ungeachtet kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, indem die Grenze zwischen der dargestellten gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche entsprechend der Abgrenzung dieses Plangebiets angepasst wird.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird durch die Anlage „Flächennutzungsplan Roßlau – 1. Berichtigung“ dokumentiert. Diese Anlage wird dem Flächennutzungsplan von Roßlau formlos beigelegt. Die Berichtigung ist beim nächsten Änderungs- oder Ergänzungsverfahren bzw. bei einer Neuaufstellung des FNP in die Planzeichnung einzuarbeiten.

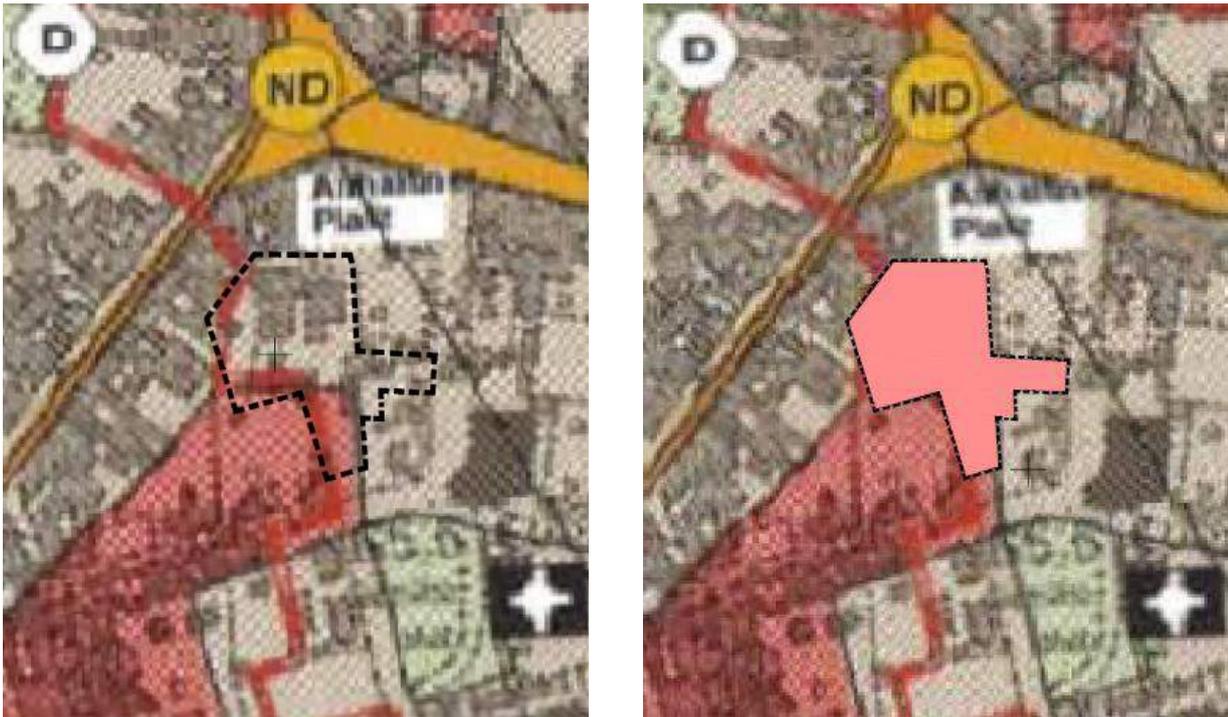
---

<sup>33</sup> Stadtverwaltung Dessau-Roßlau - I Gleichstellungsbeauftragte, Stellungnahme vom 18.03.2019.



**Abb. 18:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan Roßlau 2002

Quelle: Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege, Stadt Dessau-Roßlau, Flächennutzungsplan Roßlau, Stand 2002.



**Abb. 19 und 20:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan Roßlau vom 30.10.2002, links mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67, rechts in einer entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans berichtigten Fassung.

## 22. Städtischer Haushalt

Der städtische Haushalt wird durch die Erarbeitung und der Umsetzung der Planung nicht belastet, abgesehen von den laufenden Verwaltungskosten. Die Übernahme aller etwa anfallender Kosten wie bspw. der Kosten der Planung, der Erschließungsanlagen sowie von Ausgleichsmaßnahmen, ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Für alle evtl. noch notwendigen zusätzlichen Gutachten wird ggf. ein weiterer städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Dessau-Roßlau abgeschlossen. Entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger müssen bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

## H. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

### 23. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

#### 23.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2019. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 29.03.2019 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein siebenseitiges Informationsblatt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Es wurden 80 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie acht Gemeinden und Städte angeschrieben. Insgesamt sind 42 Stellungnahmen eingegangen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung, aber keine Erkenntnisse, die das Planverfahren grundsätzlich in Frage stellen würden.

Folgende Hinweise sind eingegangen:

- **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr:** Das vorliegende Plangebiet ist nicht raumbedeutet im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend, es sind keine weiteren landesplanerische Abstimmung erforderlich.
- **Landesverwaltung Halle – Denkmalschutz:** Belange des Sachgebiets UNESCO-Weltkulturerbe sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
- **Landesverwaltungsamt – obere Naturschutzbehörde:** Das Umweltschadensrecht und der Artenschutz sind zu beachten (§ 19 BNatSchG i.V.m. §§ 44 und 45 BNatSchG). Hinweis: Es wurde ein artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet, auf die Ausführungen in Kap. 20.1 dieser Begründung wird verwiesen.
- **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie:** Seitens der archäologischen Bodendenkmalpflege bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung. Es sollte in der Begründung darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet in einem archäologisch relevanten Bereich liegt. Dadurch bedürfen Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Es gelten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA.  
Hinweis: Dies ist erfolgt, vgl. Kap. 4.12 und 20.6.
- **Landesamt für Vermessung und Geoinformation:** Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zur Planung. Allerdings sollte bei der Umsetzung der Planung auf Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) geachtet werden, damit diese durch Bautätigkeiten nicht zerstört werden. Zudem muss eine Vervielfältigungserlaubnis für die Verwendung der Kartengrundlage beim Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt eingeholt werden.  
Hinweis: Dies ist erfolgt.

- **Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg:** Zurzeit befindet sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg der Regionale Entwicklungsplan für die Planregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumplanung“ in Aufstellung. Belange der Regionalplanung sind durch die Planung nicht berührt.
- **Stadtwerke Dessau – DVV Daten und Telekommunikation:** Die äußere Erschließung mit Trink- und Abwasser ist bereits im Zuge der Sanierung der Rudolf-Breitscheid-Straße erfolgt. Entsprechende Hausanschlüsse wurden vorgestreckt, die jedoch vom Investor refinanziert werden müssen.
- **GDMcom (Verbundnetz Gas AG):** Belange sind keine betroffen, jedoch sollte nochmals eine erneute Anfrage vor Baubeginn gestellt werden.
- **Biosphärenreservat Mittelelbe:** Das Biosphärenreservat wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Sollten externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, muss der TöB erneut beteiligt werden.  
Hinweis: Bei einem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB gelten laut Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach werden keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
- **Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – Gleichstellungsbeauftragte:** Die Planung wird begrüßt. Negative Auswirkungen auf das Ziel „Gleichstellung der Geschlechter“ sind nicht zu erwarten.
- **Stadtverwaltung Dessau-Roßlau Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst:** Für den Wohnkomplex ist eine Feuerwehrumfahrt zu gewährleisten. An den Zugängen zu den einzelnen Gebäudeteilen ist eine Bewegungsfläche vorzusehen. Es ist die bauaufsichtlich eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. §§ 3, 5, 14 (1) BauO LSA. Eine brandschutztechnische Bewertung vom Gebäudekomplex erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.  
Hinweis: Flächen für die Feuerwehr sind im Vorhaben- und Erschließungsplan grundsätzlich berücksichtigt (Umfahrung, Aufstellfläche, vgl. Abbildung 14. Eine konkrete Planung der Feuerwehrflächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsantrags.
- **Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – Bildung und Schulentwicklung:** Es muss überprüft werden, ob im Geltungsbereich mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, das Auswirkung auf die Schulwegsicherung haben könnte.  
Hinweis: Dies wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Nutzung für altersgerechtes Wohnen zieht nur ein sehr begrenztes Verkehrsaufkommen nach sich. Die Erschließung erfolgt über die Rudolf Breitscheid-Straße, die verkehrlich nur gering belastet ist (keine Durchfahrtmöglichkeit zum Schillerplatz). Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass sich die verkehrliche Situation im Bereich der Rudolf Breitscheid-Straße kaum ändert und somit keine Auswirkungen auf die Schulwegsicherung eintreten bzw. keine Maßnahmen zum Schutz der Schulkinder erforderlich werden.
- **Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – untere Denkmalschutzbehörde:** Das Plangebiet liegt in einem archäologisch relevanten Bereich. Bodeneingriffe im Plangebiet bedürfen deshalb einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde ist hinzuweisen.
- **Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – untere Immissionsschutzbehörde:** Im Geltungsbereich sollten Stellplätze für die Anwohner der altersgerechten Wohnanlage und deren Besucher sowie für die dort arbeitende Belegschaft geschaffen werden. Zusätzlich muss

ein Immissionsschutzgutachten beauftragt werden, um die zu erwartende Geräuschimmissionsbelastung auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen zu ermitteln.

Hinweis: Dies ist erfolgt, zudem Ergebnissen der Prognose vgl. Kap. 6 und 19.7. Konflikte sind nicht zu erwarten, die Richtwerte der TA Lärm werden an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten.

- **Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – untere Wasserbehörde:** Es besteht der Verdacht auf einen hohen Grundwasserstand. Die Erarbeitung eines Baugrundgutachtens zum Grundwasserstand ist daher zwingend erforderlich. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, sollte die Verwendung einer Dachbegrünung geprüft werden. Zudem wird auf das Vorhandensein von eventuellen Drainageleitungen hingewiesen.

Hinweis: Der Anregung wurde gefolgt. Es wurden ein Bodengutachten und darauf aufbauend ein Entwässerungskonzept erstellt, vgl. Kap. 4.9 und 4.11. Dabei hat sich erwartungsgemäß gezeigt, dass eine örtliche Versickerung nur für einen kleinen Teil des Oberflächenwassers (von den grundstücksinternen Verkehrsflächen) möglich ist. Die Versickerung wird unterstützt, indem festgesetzt wird, dass die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen ist, soweit Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen (TF 8). Das Wasser von den Dachflächen muss nach Zwischenspeicherung in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Um das Volumen des anfallenden Oberflächenwassers weiter zu verringern, wurde, wie ange-regt, eine Dachbegrünung festgesetzt (TF 9).

Zum eventuellen Vorhandensein alter Drainageleitungen können derzeit keine Aussagen getroffen werden. Dies ist bei Umsetzung der Planung näher zu untersuchen. Ein Konzept für die Entwässerung des Grundstücks liegt vor, siehe oben. Diese u.U. vorhande-nen Leitung werden für die Entwässerung des Grundstücks nicht benötigt wird und können ggf. entfernt werden.

- **Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – untere Naturschutzbehörde:** Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt. Die Umweltbelange sind in die Begründung aufzunehmen. Hinweis: Dieser Forderung wurde entsprochen, vgl. Kap. 19.

- **Stadtverwaltung Dessau-Roßlau – untere Bodenschutzbehörde:** Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie dahingehende Verdachtsfälle i.S.d. Bodenschutzes sind nicht bekannt. Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um eine Innenentwicklung handelt, entspricht es den Forderungen des § 1 BauGB und damit auch den Grundanforderungen des Bodenschutzes. Das Maß der Flächenversiegelung ist auf ein absolutes Minimum bzw. das absolut erforderliche Maß zu beschränken. Eine Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) kann verzichtet werden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt und sind in die Begründung sowie Planzeichnung eingeflossen.

### **23.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau.<sup>34</sup> Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über die Offenlage des auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendete siebenseitige Informationsblatt. Das Informationsblatt enthielt Aussagen zu den wesentlichen Zielen des Planungskonzepts und konnte in der Zeit vom 04.03.2019 bis zum 29.03.2019 im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau, Finanzrat-Albert-Straße 2, 1. OG, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege sowie in der Hauptbibliothek der Anhaltinischen Landesbücherei in der Zerbster Straße 10 zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Darin wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. ein Problem mit Schichtenwasser und allgemein mit der Versickerung von Niederschlagswasser besteht. Ein Baugrundgutachten sowie ein Versickerungskonzept wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in der Begründung aufgenommen worden, vgl. Kap. 4.9 und 4.11. Zudem sollte bei der Umsetzung der Planung darauf geachtet werden, dass die nördlich an das Plangebiet angrenzende Häuserwand durch geeignete Maßnahmen vor Parkfehlern und Beschädigung geschützt wird. Dieser Hinweis bezieht sich auf die Umsetzung der Planung und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung beachtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt und spiegeln sich in den Inhalten des Bebauungsplans sowie in dieser Begründung wider.

### **23.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

- wird fortgeschrieben –

### **23.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- wird fortgeschrieben -

### **23.5. Schlussabwägung**

- wird fortgeschrieben -

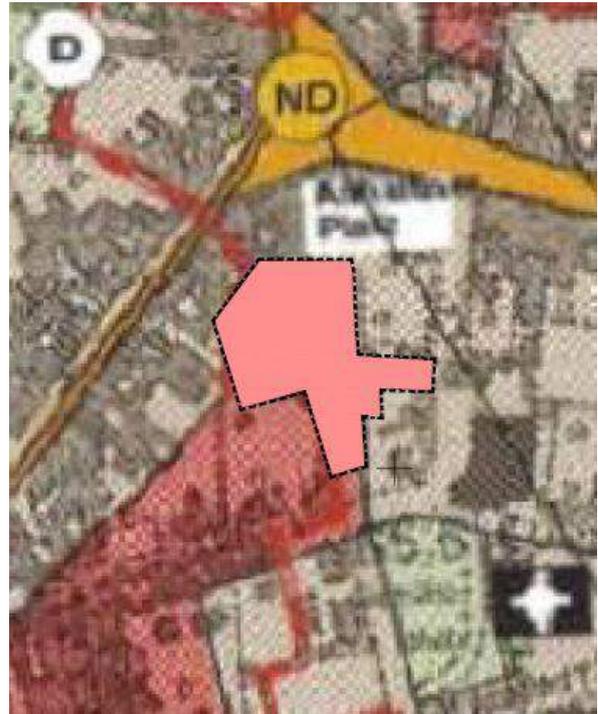
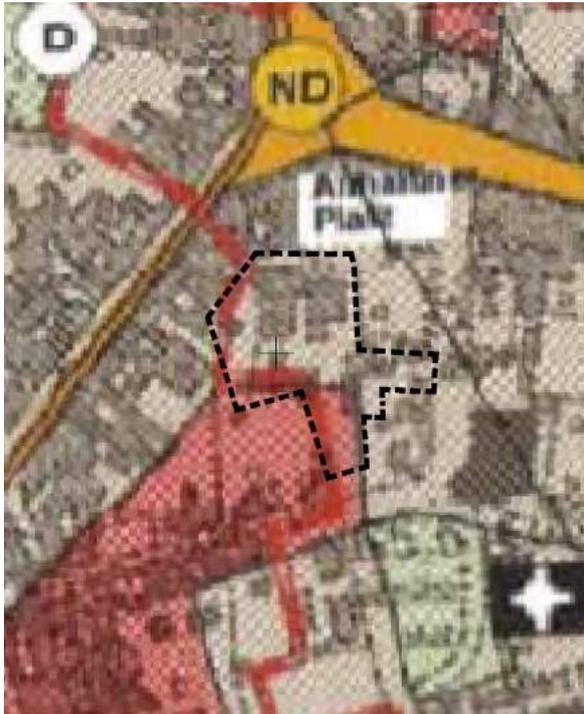
---

<sup>34</sup> Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau, 13. Jg., Ausgabe 3/2019, S. 41-42, 22. Februar 2019.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

## I. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG



### 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans (zur Übernahme in die Verfahrensakte)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau kann wie folgt berichtigt werden:

Flächennutzungsplan Roßlau i.d.F. vom 10.09.98, des zul. geändert am 27.09.2017 mit Geltungsbereich des **VEP Nr. 67** „**Altersgerechte Wohnen am Schillerplatz**“

Flächennutzungsplan i.d.F. vom 10.09.98, zul. geändert am 27.09.2017 **nach der Berichtigung**

## 2. Gutachten

- Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) zum Bauvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“, R. Porsche Geoconsult, Roßlau, 9. Oktober 2019
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Projekt vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“, Stadt Dessau-Roßlau, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau, 23. September 2019
- Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“, Ingenieurbüro Bertz GbR, Dessau-Roßlau, 11. Dezember 2019
- Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ in Dessau-Roßlau, Akustik-Büro Dahms GmbH, Potsdam, 29. Oktober 2019