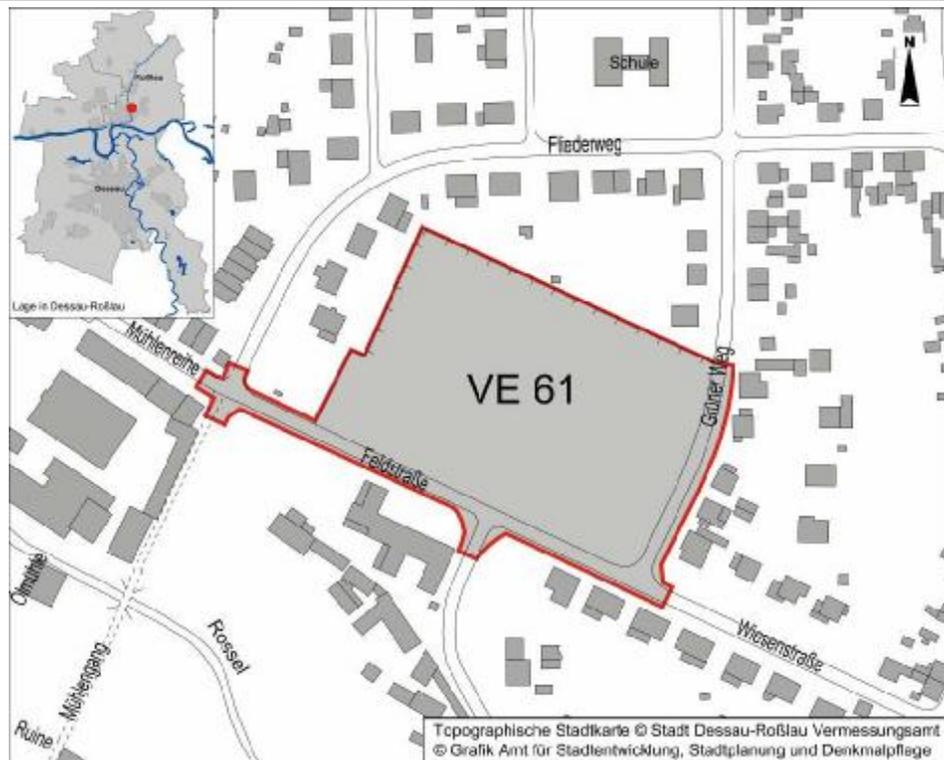


Begründung zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 61

„Altenpflegeheim an der Feldstraße“  
in Dessau-Roßlau, Stadtteil Roßlau



Übersichtskarte zur  
Lage des Geltungs-  
bereichs im  
Stadtgebiet



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege  
Finanzrat-Albert-Straße 2  
06862 Dessau-Roßlau

Planverfasser



Plan und Recht GmbH  
Geschäftsführer:  
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

Stand: 14.02.2013

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass und –erfordernis .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Nutzung und Gliederung des Plangebietes .....	7
3.2	Erschließung .....	8
3.3	Umweltbelange .....	8
3.4	Schutz sensibler Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	8
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>9</b>
4.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB .....	9
4.2	Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung .....	11
4.2.1	Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen.....	11
4.2.2	Verfahrenserleichterungen.....	13
4.3	Verfahrensschritte .....	13
<b>B.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Planerische und rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>15</b>
5.1	Planungsrechtliche Grundlagen .....	15
5.1.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) .....	15
5.1.2	Regionaler Entwicklungsplan .....	20
5.1.3	Flächennutzungsplan .....	21
5.1.4	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan .....	23
5.1.5	Bebauungspläne .....	23
5.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	23
5.2	Denkmalschutz.....	26
<b>6.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....</b>	<b>27</b>
6.1	Topografie und Baugrundverhältnisse .....	27
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	29
6.3	Vorhandene Wohnbevölkerung .....	29
6.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	30
6.5	Soziale Infrastruktur .....	30
6.6	Technische Infrastruktur.....	30
6.6.1	Verkehrsinfrastruktur .....	30
6.6.1.1	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).....	30
6.6.1.2	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV).....	30
6.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	31

6.6.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung.....	31
6.6.2.2	Gasversorgung .....	32
6.6.2.3	Elektroenergieversorgung.....	33
6.6.2.4	Telekommunikation .....	34
6.6.2.5	Abfallentsorgung.....	34
6.7	Kampfmittelbelastung .....	35
6.8	Umgebung .....	35
6.9	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet .....	35
<b>C.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>37</b>
7.1	Nutzung des Gebietes .....	37
7.2	Erschließungskonzept.....	39
7.3	Schallschutzkonzept .....	39
7.3.1	Ausgangssituation .....	39
7.3.2	Einwirkungen von benachbarten baulichen Nutzungen auf das Plangebiet .....	41
7.3.3	Geräuschemissionen vom Verkehr auf der Feld- bzw. Wiesenstraße auf das Sondergebiet „Altenpflegeheim“ .....	41
7.3.4	Geräuschemissionen vom Verkehr auf der Wiesenstraße auf das beabsichtigte Reine Wohngebiet WR.....	42
7.3.5	Einwirkungen der von der Nutzung des Pflegeheims ausgehenden Geräusche auf umliegende Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets .....	44
7.3.6	Einwirkungen der von der Nutzung des Pflegeheims ausgehenden Geräusche auf das geplante reine Wohngebiet .....	46
7.3.7	Zur Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen am Wirtschaftshof / Mitarbeiterparkplatz des Pflegeheims.....	48
<b>8.</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen.....</b>	<b>49</b>
8.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	49
8.2	Gliederung des Plangebietes - Baugebiete.....	50
8.3	Art der baulichen Nutzung.....	50
TF 1.1	Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO „Altenpflegeheim“ (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1, Abs. 3a Satz 1 BauGB).....	50
TF 1.2	Zulässige Nutzungen in dem reinen Wohngebieten – WR* - (in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB).....	51
8.4	Maß der baulichen Nutzung.....	52
TF 2	Höhe baulicher Anlagen .....	52
8.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	54
8.6	Flächen für Garagen und Stellplätze .....	57
TF 3	Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im reinen Wohngebiet .....	57
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	57
TF 4	Pflanzbindungen.....	57

8.8	Schallschutz .....	58
TF 5	Schallschutzmaßnahmen .....	58
8.9	Bedingtes Baurecht .....	61
TF 6	Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB (Bedingtes Baurecht).....	61
8.10	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	61
8.10	Hinweise ohne Normcharakter.....	61
	Hinweis 1: Durchführungsvertrag.....	61
	Hinweis 2: Versorgungsleitungen.....	62
	Hinweis 3: Baumschutz.....	63
	Hinweis 4: Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände.....	63
	Hinweis 5: Bodendenkmäler .....	63
	Hinweis 6: Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche .....	64
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen auf die Bevölkerung .....</b>	<b>65</b>
9.1	Arbeitsplatzentwicklung.....	65
9.2	Bevölkerungsentwicklung .....	65
9.3	Verkehrsentwicklung.....	65
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>67</b>
10.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sowie Wasser .....	67
10.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG.....	71
10.3	Auswirkungen auf Luft und Klima .....	71
10.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	71
10.5	Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz .....	71
10.6	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch.....	72
<b>11.</b>	<b>Anpassung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>72</b>
<b>12.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>74</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>74</b>
<b>E.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG .....</b>	<b>75</b>
<b>14.</b>	<b>Darstellung der Beteiligung im Planverfahren .....</b>	<b>75</b>
14.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	75
14.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	75
14.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	76
14.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	77
14.5	Berücksichtigung der Einwendungen aus den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	77
<b>15.</b>	<b>Schlussabwägung .....</b>	<b>81</b>

**Rechtsgrundlagen..... 82**

## **A. EINLEITUNG**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Roßlau der Stadt Dessau-Roßlau.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtteilzentrums Roßlau in einem Wohnquartier. Es umfasst ein aus zwei Flurstücken bestehendes Grundstück an der Feldstraße sowie Teilbereiche der im Süden an das betroffene Grundstück angrenzende Feldstraße bzw. Wiesenstraße sowie des im Osten angrenzenden Grünen Wegs und des im westlichen Kreuzungsbereichs befindlichen Fliederwegs.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen von den nachfolgend benannten Flurstücken, die sich ausschließlich auf der Flur 1 der Gemarkung Roßlau befinden, umgrenzt:

- § im Norden durch die sich anschließenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern entlang des Fliederwegs (Flurstücke 190/61, 190/60, 190/59, 218/27, 573, 572, 644, 652, 697, 696, 694, 557, 609),
- § im Osten durch die sich an den Grünen Weg anschließenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern (Flurstücke 214/7, 218/17, 218/16, 218/21, 218/22, 218/23, 218/24),
- § im Süden durch das Grundstück des Kindergartens „St. Marien Roßlau“ und weitere Wohnbebauung (Flurstücke 218/4, 218/5, 218/6, 638, 133/12 (tlw.), 133/11, 132/8, 578, 632)
- § im Westen durch die sich anschließenden Grundstücke mit Wohnbebauung entlang des Fliederwegs (Flurstücke 677 (tlw.), 190/129, 637 (tlw.), 660, 661, 133/15, 218/29, 218/28, 190/63, 190/62)

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. 6.8 dieser Begründung entnommen werden.

### **2. Planungsanlass und –erfordernis**

Das brachliegende Grundstück Feldstraße 2 im Stadtteil Roßlau befindet sich in einem Stadtumbaugebiet und soll durch die Errichtung eines Ersatzneubaus einer Altenpflegeeinrichtung für das zurückzubauende Altenpflegeheim „Waldstraße“ einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Betrieb des bislang genutzten Gebäudes ist auf absehbare Zeit nicht mehr wirtschaftlich. Außerdem erlaubt dessen Bausubstanz auch im Falle einer aufwendigen Sanierung nur bedingt die Einhaltung moderner bautechnischer Standards.

Das Grundstück an der Feldstraße wurde bis vor wenigen Jahren als Standort für die Sekundarschule „An der Rossel“ genutzt. Auf der Fläche befand sich neben dem viergeschossigen Schulgebäude auch eine Sporthalle. Nachdem die Schule jedoch wegen des Rückgangs der Schülerzahlen geschlossen worden ist, wurden die Gebäude 2008 abgerissen. Seitdem liegt das Grundstück an der Feldstraße brach.

Die anstehende Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des Saarländischen Schwesternverbands e.V., der Vorhabenträger dieses Bebauungsplanverfahrens ist. Der Vorhabenträger hat ursprünglich beabsichtigt, auf eigenem Grund an anderer Stelle im Stadtteil Roßlau einen Ersatzbau für das Altenpflegeheim in der Waldstraße zu errichten. Dem standen stadtplanerische Überlegungen im Wege. Auf Veranlassung des Bauausschusses des Stadtrates hat die Stadtverwaltung dem Vorhabenträger das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück an der Feldstraße als Ersatzgrundstück angeboten.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nutzung des in zentrennaher Lage im Stadtteil Roßlau gelegenen Grundstücks durch ein Altenpflegeheim zu schaffen. Das Grundstück soll als innerstädtischer Standort für die soziale Infrastruktur entwickelt und damit einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Altenpflegeheims als Ersatzstandort für das bislang betriebene „Haus Waldstraße“, das sich in 800 m Entfernung zur Feldstraße befindet. Dafür wird nicht das gesamte ehemalige Schulbaugrundstück benötigt. Die Restfläche wird als „einzelne Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans“ im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die vorgesehene Wohnnutzung sowohl für betreutes Wohnen als auch für normales Wohnen bildet eine sinnvolle Ergänzung für das Pflegeheim. Das gleiche gilt für die einbezogenen Straßenflächen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem dazu gehörenden Durchführungsvertrag sollen die Sachfragen, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens und seiner inneren Erschließung wird als Anhang in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Einzelnen verfolgt die Planung die folgenden Ziele und Zwecke:

#### **3.1 Nutzung und Gliederung des Plangebietes**

Auf der Grundlage verschiedener städtebaulicher Entwürfe wurden für die brachliegende Fläche unterschiedliche Baukonzepte für ein Pflegeheim entwickelt. Diese Baukonzepte waren die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie für die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Das Nutzungskonzept sieht zwei Nutzungsbereiche auf dem Grundstück vor: es wird ein Standort für ein Pflegeheim ausgewiesen; ergänzt wird diese Nutzung durch eine offene Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebiets. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den künftigen Standort des Pflegeheims über die Feldstraße, die sich im Süden des Plangebiets befindet. Die geplante Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebiets wird über den Grünen Weg erschlossen. Die angrenzenden bestehenden Straßenflächen der Feldstraße, der Wiesenstraße sowie des Grünen Wegs werden in den Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist in zwei Nutzungsbereiche unterteilt. Für den westlichen Teil des Plangebiets ist die Nutzung als Standort für ein Pflegeheim vorgesehen. Daher soll im Bebauungsplan dafür ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Weiterhin wird für den östlichen Teil des Plangebiets ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 1990 festgesetzt. Die Untergliederung des Plangebiets ist erforderlich, um zwei Nutzungsbereiche im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern. Weiterhin wird die äußere Erschließung des Plangebiets durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Die als Verkehrsflächen überplanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme des geplanten Gehweges entlang der Straße Grüner Weg, bestehen bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Die Flächen werden lediglich planungsrechtlich abgesichert. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets ist es nicht erforderlich, weitere Flächen für die innere Erschließung des Plangebiets festzusetzen.

Die allgemeine Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt im Einklang mit § 12 Abs. 3a BauGB<sup>1</sup>. Nach dieser Vorschrift ist folglich weiterhin festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung als Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet (dazu ausführlich Kap. 4).

### **3.2 Erschließung**

Das Grundstück des geplanten Altenpflegeheims wird von Süden über die Feldstraße erschlossen. Es werden Teile der Feldstraße sowie die angrenzenden öffentlichen Straßenflächen der Wiesenstraße und des Grünen Wegs vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst. Die Festsetzung weiterer Erschließungsmodalitäten auf dem Grundstück ist nicht erforderlich. Die Medienanbindung des Plangebiets an die übrigen Ver- und Versorgungsnetze (Wasser, Gas etc.) wird – soweit bauplanungsrechtlich erforderlich – gesichert.

### **3.3 Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt (siehe Kapitel 4.2.2). 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.

### **3.4 Schutz sensibler Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Weiterhin gilt es im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Dabei stehen insbesondere die Belastungen des Plangebiets durch das Verkehrsaufkommen auf der im Plangebiet und deren näheren Umgebung verlaufenden Feldstraße sowie dem Fliederweg und des Grünen Wegs im Mittelpunkt der Betrachtungen.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Zu diesem Zwecke wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan gutachterliche Aussagen eingeholt und ausgewertet. Maßnahmen zum Immissionsschutz können sowohl im Bebauungsplan als auch innerhalb des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt werden (vgl. Kap. 7.3 und Kap. 8.7).

## **4. Verfahren**

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

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Dieser Planotyp kann genutzt werden, wenn der Vorhabenträger - wie hier - auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens 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 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Der Vorhabenträger ist der:

Saarländische Schwesternverband (SSV) e.V.<sup>2</sup>  
Im Eichenwäldchen 10  
66564 Ottweiler

Die Stadt Dessau-Roßlau hält den Vorhabenträger aufgrund seiner erwiesenen Leistungsfähigkeit für geeignet und in der Lage, die Durchführung des Vorhabens vorzunehmen.<sup>3</sup>

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Festsetzungen nach Maßgabe des § 12 Abs. 3a BauGB getroffen. Nach dieser Vorschrift ist die Stadt ermächtigt, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans z. B. durch die Festsetzung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung<sup>4</sup> die bauliche Nutzung allgemein festzusetzen – in diesem Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“. Wird eine solche Festsetzung getroffen ist darüber hinaus festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Solche Änderungen erfordern kein Änderungsverfahren für den zu Grunde liegenden Bebauungsplan, sofern die vertraglichen Regelungen zum Vorhaben den allgemein gefassten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht widersprechen. Jede wesentliche Vertragsänderung erfordert jedoch die Zustimmung des Stadtrats.

---

<sup>2</sup> Der Schwesternverband ist Mitglied im Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband.

<sup>3</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>4</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als notwendiges Element jedes vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird in die Planurkunde integriert, indem der Bereich des Vorhabens in der Planurkunde zeichnerisch abgegrenzt und zugleich textlich festgesetzt wird, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung (hier: Altenpflegeheim) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch die textliche Festsetzung in der Satzung wird die Brücke von der allgemeinen Festsetzung der Art der Nutzung in der Planzeichnung zur erforderlichen Vorhabenkonkretheit hergestellt.

Das Reine Wohngebiet wird als untergeordneter Bestandteil in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um das Schulbaugrundstück einer vollständigen Nachnutzung zuzuführen. Es gehört nicht zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Demzufolge wird der Wohnungsbau im WR nicht von der Durchführungspflicht des Vorhabenträgers erfasst.

Tab. 1: Überblick über die Elemente dieses Bebauungsplanverfahrens:

Bestandteil	Inhalte
Planurkunde mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einbezogenen einzelnen Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (Reines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zeichnerische Festsetzungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung</li> <li>- Maß der baulichen Nutzung (z. B. Höhe baulicher Anlagen)</li> <li>- überbaubare Grundstücksflächen für das Sondergebiet</li> <li>- Bauweise für das geplante Wohngebiet</li> <li>- Erhaltungsbindung für ausgewählte Baumstandorte</li> <li>- Pflanzbindung für die Herstellung einer Hecke</li> </ul> </li> <li>- <u>Textliche Festsetzungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung für die Baugebiete</li> <li>- Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete</li> <li>- bedingtes Baurecht zur Verknüpfung der allgemein festgesetzten Nutzung als Sondergebiet „Altenpflegeheim“ mit dem im Durchführungsvertrag konkreter beschriebenen Vorhaben</li> <li>- Konkretisierung der Anforderungen an die Herstellung der Hecke einschl. Pflanzliste</li> <li>- Immissionsschutz</li> </ul> </li> <li>- weitere textliche Hinweise ohne Normcharakter</li> </ul>
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Legitimation der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele</li> <li>- Dokumentation der abzuwägenden Belange</li> <li>- Dokumentation der Beteiligungsschritte</li> <li>- Hinweise und Erklärungen zum Aufstellungsverfahren</li> <li>- Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen</li> </ul>

Durchführungsvertrag	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durchführungsbestimmungen (insbes. Frist für die Durchführung des Vorhabens)</li><li>- detaillierte Vorhabensbeschreibung mit Darstellung der inneren Erschließung (Vorhabensplanung)</li><li>- ggf. über die Festsetzungen des B-Plans hinausgehende Regelungen zum Immissionsschutz</li></ul>
----------------------	---

## 4.2 Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung

### 4.2.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der näheren Umgebung der Innenstadt von Roßlau innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es ist unbebaut und soll nunmehr einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden. Insofern dient das Planungsvorhaben dem Zweck der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen. Daher kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach Maßgabe des § 13a BauGB und § 10 BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 13.512 m<sup>2</sup>. Einschließlich der darüber hinaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einem Umfang von 3.546 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Gesamtgröße des Plangebiets von 17.058 m<sup>2</sup>. Damit kann der Bebauungsplan entweder

- § durch die textliche oder zeichnerische Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB *oder*
- § durch die Festsetzung einer Größe der Grundfläche *oder*
- § ohne Festsetzung einer Grundfläche bei ausschließlicher Betrachtung der bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelten Fläche

in jedem Fall nur die Versiegelung einer Gesamtfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> eröffnen. Damit entspricht dieser Bebauungsplan den formalen Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Fallgruppe 1 der Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG<sup>5</sup>) oder nach Landesrecht<sup>6</sup> unterliegen. Das durch dieses Bauleitplanverfahren vorbereitete Vorhaben einer Altenpflegeeinrichtung nebst Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebiets fällt weder nach Bundes- noch nach Landesrecht unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

---

<sup>5</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

<sup>6</sup> hier: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372).

Weiterhin ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks kommt in Betracht, wenn

- § FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird;
- § eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 FFH-RL<sup>7</sup> auslöst.<sup>8</sup>

Das Grundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets. In der näheren Umgebung befinden sich zwar mehrere Natura 2000-Gebiete. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen auf die Schutzziele und Erhaltungsziele sind auf Grund der Entfernung des Plangebiets zu den Schutzgebieten und der geringen Größe des Plangebiets jedoch nicht zu erwarten.<sup>9</sup> Auch im Falle des in der Umgebung des Plangebiets befindlichen linearen FFH-Gebiets „Rossel, Buchholz und Streetzer Buch nördlich Roßlau“, das als Wanderkorridor für unterschiedliche Arten dient, ist nicht von Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszugehen<sup>10</sup>, da das überplante Grundstück auch bislang baulich genutzt wurde. Bis 2008 befand sich auf dem Grundstück ein viergeschossiger Schulbau nebst Sporthalle. Auswirkungen sind auch deshalb nicht zu erwarten, weil der im Flächennutzungsplan als innörtliche Grünverbindung dargestellte FFH-Korridor abseits der im Süden des Grundstücks entlang der Wiesenstraße bzw. Mühlenreihe befindlichen Bebauung verläuft. Insbesondere von den großflächigen Baukörpern des Wissenschaftlich-Technischen Zentrums für Motoren- und Maschinenforschung Roßlau (WTZ) geht eine besondere Barrierewirkung aus.

Tab. 2: Natura-2000-Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets

<b>Schutzgebiet (Bezeichnung)</b>	<b>Abstand zum Plangebiet</b>
Vogelschutzgebiet (DE 4139 401 – SPA0001) Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst	500 m
FFH-Gebiet (linear) (DE 4039 301 – FFH0062)	100 m

<sup>7</sup> Richtlinie 91/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)

<sup>8</sup> vgl. Gierke, in: Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, § 13a, Rn. 109 (Stand: Februar 2012, 81. Lfg.).

<sup>9</sup> vgl. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau) vom 03.05.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

<sup>10</sup> ebd.

Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau	
FFH-Gebiet (DE 4039 302 – FFH0063) Olbitzbach-Niederung nordöstlich Roßlau	3.500 m
FFH-Gebiet (DE 4138 301 – FFH0125) Kühnauer Heide und Elbaue zwischen Aken und Dessau	500 m

Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB bei diesem Planverfahren vor.

#### **4.2.2 Verfahrenserleichterungen**

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird insbesondere von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von 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, abgesehen. In der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 31.03.2012 wurde auf diese Verfahrensbesonderheiten im Rahmen des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

Darüber hinaus kann dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, sofern er von Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Im Laufe des Verfahrens wird geprüft, ob der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und ob die geordnete städtebauliche Entwicklung dennoch gewährleistet wird. In diesem Fall wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung der Fallgruppe 1 Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfällt in diesem Verfahren diese Ausgleichspflicht. Trotz der Befreiung von der Ausgleichspflicht sind die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten und in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

#### **4.3 Verfahrensschritte**

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

Tab. 3: Verfahrensschritte im Aufstellungsverfahren

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Zeitangabe</b>
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom 14.03.2012 (BV036/2012/VI-61) bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Jg. 2012, Ausgabe 4/2012 vom 31.03.2012	14.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 17.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	17.04.2012
Billigung des Planentwurfes durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	11.09.2012
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 28.09.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.10.2012 bis 09.11.2012
Billigung des 2. Planentwurfes durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	
Erneute förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

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

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Planerische und rechtliche Grundlagen**

#### **5.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

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

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)<sup>11</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:

#### **1. 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 den Ersatzbau eines Pflegeheims mit ca. 104 Plätzen wird auch künftig ein bedarfsorientiertes Versorgungsangebot für die Alten-

---

<sup>11</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160).

pflege in Dessau-Roßlau sichergestellt. Dem Gedanken der Barrierefreiheit wird in besonderer Weise Rechnung getragen. Der Standort des zu errichtenden Pflegeheims befindet sich nach wie vor in der Innenstadt. Zudem wird durch die neue Pflegeeinrichtung die zeitgemäße und qualitativ hochwertige stationäre Versorgung mit einem modernen Betriebskonzept ermöglicht. Die adäquate Versorgung ist am bisherigen Standort in der Waldstraße nicht mehr dauerhaft gewährleistet, da die Gebäudesubstanz sanierungsbedürftig, nicht aber sanierungsfähig ist.

## **2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur**

**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 einer der Bebauungsumgebung entsprechenden Höhe der baulichen Anlagen wird das Ortsbild gewahrt. Auch die städtebauliche Identität des Gebiets bleibt erhalten. Bislang ist das Grundstück als Schulstandort (Schulgebäude mit benachbarter Sporthalle) genutzt worden. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Feldstraße 3 ist nach wie vor ein Kindergarten vorhanden. Damit erfüllt der Planungsstandort im Wesentlichen die Funktion, das Stadt(teil)gebiet mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu versorgen. Nach dem Abriss der Schule lag das Grundstück Feldstraße 2 brach. Es kann nunmehr wieder einer sozialen Nutzung zugeführt werden. Die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks entspricht daher dem bestehenden Charakter des Gebiets. Auf dem westlichen Teilbereich des Grundstücks ist der Standort für das Pflegeheim vorgesehen. Der östliche Teil des Grundstücks Feldstraße 2 entlang des Grünen Wegs ist Standort für eine offene Wohnbebauung, die dem betreuten Wohnen dienen kann, ggf. aber auch als Wohnangebot u. a. für Familien bereitgestellt werden kann. Die Wohnbebauung in diesem Bereich fügt sich städtebaulich in die Bestandsbebauung in der Umgebung des Grünen Wegs ein und bildet damit die Schnittstelle zwischen der Gemeinwesenfunktion im westlichen Plangebiet und der umliegenden Wohnbebauung.

### **2.1 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 Beach-*

*tung 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.1). 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. Dies betrifft auch die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen. In diesem Planverfahren wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Pflegeheims geschaffen, das ein bestehendes, sanierungsbedürftiges Pflegeheim („Haus Waldstraße“) ersetzen soll. Die Anzahl der Betreuungsplätze bleibt dabei konstant. Dementsprechend ist das projektierte Vorhaben eindeutig im Rahmen der Eigenentwicklung einzustufen. Auch die Auswirkungen des demografischen Wandels erfordern die Beibehaltung der bestehenden Betreuungskapazitäten.

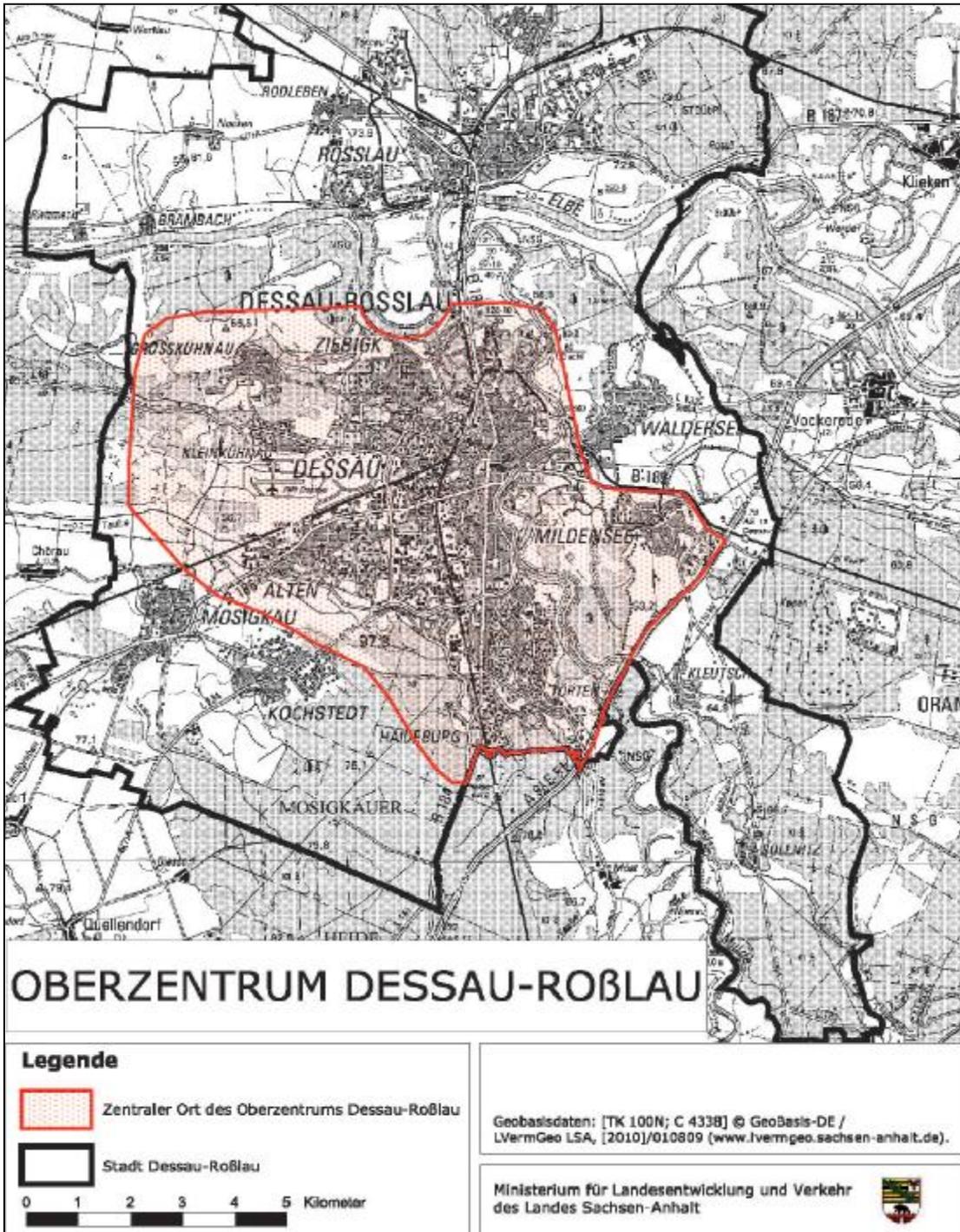


Abbildung 1: Beikarte 2a des LEP 2010 – Oberzentrum Dessau-Roßlau

## 2.2 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 Infrastrukturangeboten 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 für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau prognostiziert, dass bis 2025 der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung auf 34 % steigen wird (2008 bereits 27,1 % der Bevölkerung).<sup>12</sup> 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 Pflegeheim an der Feldstraße und die im östlichen Plangebiet ermöglichten Wohnstandorte, die auch als Wohnhäuser für das sog. betreute Wohnen konzipiert werden können, wird die Versorgungslage für Seniorinnen und Senioren gesichert.

### **2.2.3 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 Versorgungsstruktur für die Altenhilfe zu sichern bzw. Angebote für das altengerechte und betreute Wohnen zu schaffen. Der Bebauungsplan steht daher im Einklang mit diesen landesplanerischen Zielsetzungen.

## **4.1 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.*

**G 86** *Eine nachhaltige, ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes erfordert, bei allen raumbedeutsamen*

---

<sup>12</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025, verfügbar unter: <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/prognose/index.html> (Zugriff am: 10.04.2012).

*Planungen und Maßnahmen dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.*

#### **4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel**

**G 99** *Durch die Konzentration von Versorgungseinrichtungen auf die Zentralen Orte soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und Verkehr vermieden werden.*

Für das geplante Vorhaben werden ausschließlich bereits anthropogen geprägte 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 des Pflegeheims) 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 wird durch Überplanung eines im stadträumlichen Gefüge integrierten Standorts vermieden.

### **5.1.2 Regionaler Entwicklungsplan**

Träger der Regionalplanung ist gem. § 17 Abs. 1 und 2 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 255), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466) die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Ihr obliegt die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans. Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau ist gem. § 17 Abs. 2 Nr. 3 LPIG Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der Regionale Entwicklungsplan liegt vor.<sup>13</sup> Nach der Überleitungsvorschrift zum LEP 2010 gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg fort, soweit dieser den in der Verordnung über den LEP 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

Für die vorliegende Bebauungsplanung sind folgende Erfordernisse der Raumordnung beachtlich:

#### ***Grundsatz 4.1***

*Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen.*

#### ***Ziel 5.2***

---

<sup>13</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 07. Oktober 2005, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09. November 2005.

*Bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen.*

Die durch die Regionalplanung vorgegebenen Erfordernisse der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung erfüllt.<sup>14</sup>

Damit kann festgehalten werden, dass Erfordernisse der Raumordnung im Regelungsbereich der Regionalplanung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.<sup>15</sup>

### **5.1.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Dessau-Roßlau liegt in verschiedenen Teilplänen in rechtsverbindlicher Form vor.<sup>16</sup>

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Roßlau stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 gelegenen Flächen als Flächen für Gemeinbedarf (Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs) dar. Zudem wird auf dieser Fläche ein Schulstandort dargestellt.

Für den Bereich des Grundstücks Feldstraße 2 werden im Bebauungsplan folgende Baugebiete festgesetzt:

- im westlichen Teil des Plangebiets: ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ (Flächengröße: rund 10.960 m<sup>2</sup>)
- im östlichen Randstreifen des Plangebiets entlang des Grünen Wegs: ein reines Wohngebiet (Flächengröße: rund 2.551 m<sup>2</sup>)

Im Übrigen wird die äußere Erschließung des Plangebiets durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Das betrifft Teile der Feldstraße, der Wiesenstraße, des Flie-derwegs und des Grünen Wegs.

Damit sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht – wie von § 8 Abs. 2 BauGB gefordert – aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die betreffende Fläche wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Altenpflegeheim“ bzw. für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Diese Berichtigung ist zulässig, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Von einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht auszugehen.

---

<sup>14</sup> Zur Begründung vgl. ausführlich Kap. 5.1.1.

<sup>15</sup> Vgl. Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 27.04.2012.

<sup>16</sup> Flächennutzungsplan Roßlau 2002, genehmigt am 25. September 2002 durch das Landesverwaltungsamt, in Kraft getreten am 14. November 2002 (ABl. 8. Jhg. – 46. Woche).

### Sondergebiet „Altenpflegeheim“

Auch das durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Pflegeheim ist den Einrichtungen des Gemeinwesens zuzurechnen.<sup>17</sup> Der Saarländische Schwesternverband ist Mitglied im Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband. Damit erfüllt er als Träger der Einrichtung die allgemeinen Anforderungen, die an Träger von Einrichtungen des Gemeinwesens zu stellen sind.<sup>18</sup> Zwar verändert die vorliegende Bauleitplanung die konkrete Zweckbestimmung der Fläche von einem Schulstandort zu einem Standort für ein Altenpflegeheim. Der Charakter einer Nutzung für das Gemeinwesen bleibt jedoch erhalten. Auf Grund der speziellen Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen wird künftig an Stelle der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche die Darstellung eines Sondergebiets „Altenpflegeheim“ treten.

### Wohnbaufläche

Lediglich durch die Ausweisung der Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebiets wird auf dem Grundstück Feldstraße 2 eine bauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die auf dem Grundstück selbst bislang nicht ausgeübt wurde. Die Wohnbaunutzung verändert jedoch nicht den bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB (vgl. Kap. 5.1.6). Durch die künftige Wohnbebauung auf der westlichen Seite des Grünen Wegs wird die Wohnbebauung nunmehr beidseitig des Grünen Wegs fortgeführt und schließt die vorhandenen Baulücken. Diese Fortentwicklung des Wohnbaustandorts und die Verknüpfung mit der angrenzenden Gemeinwesenfunktion hat bereits seit Bestehen des Schulstandorts den Charakter des Gebiets ausgemacht und wird – nunmehr mit einer anderen Nachbarnutzung – fortgeführt. Auf Grund dieser Tatsache wird auch im östlichen Teil des Plangebiets durch die vorliegende Bauleitplanung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

---

<sup>17</sup> Vgl. Gierke, in Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, § 9 Rn. 143.

<sup>18</sup> Vgl. ebd.

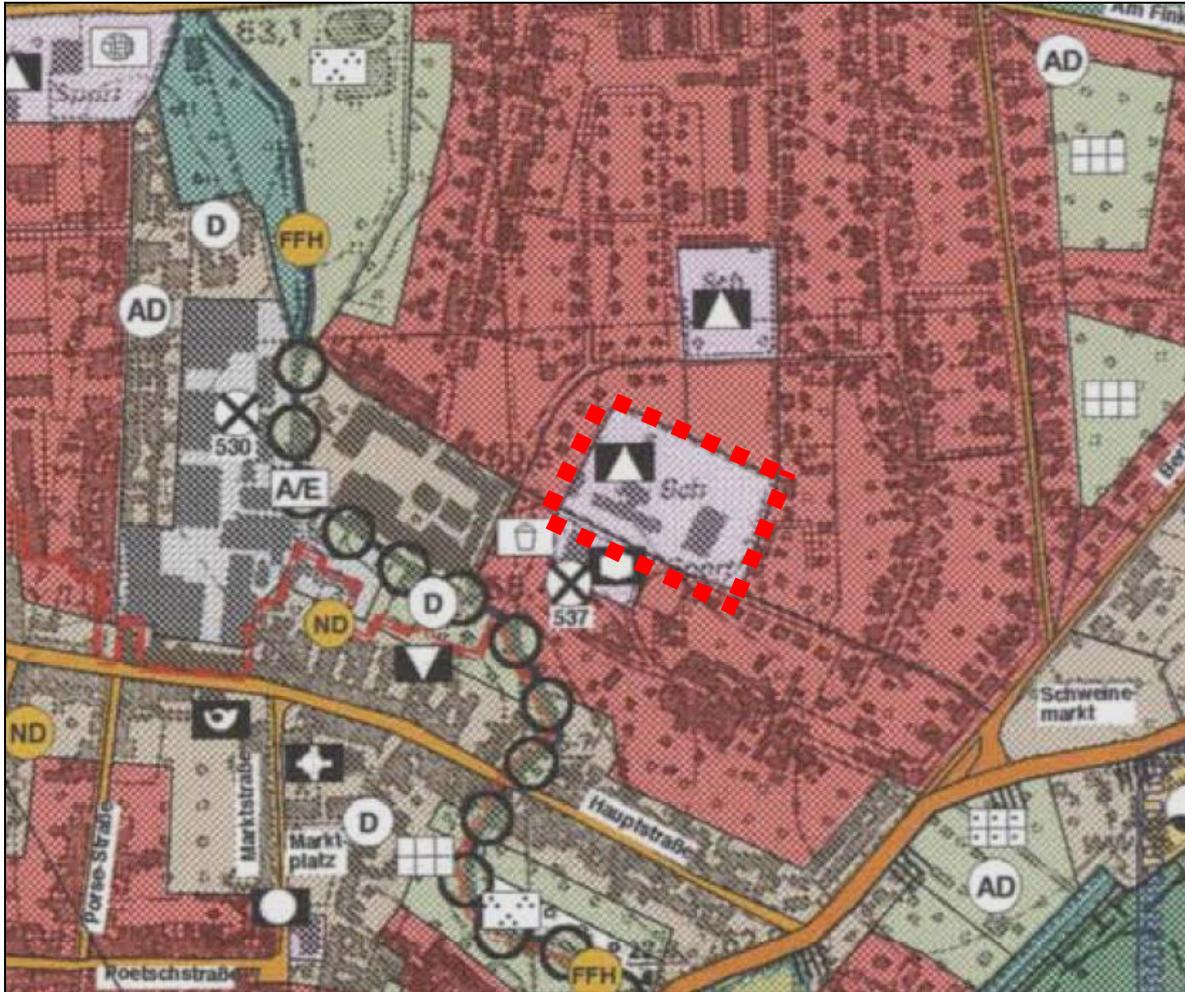


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP Roßlau 2002 (rote Hervorhebung: Geltungsbereich des B-Plans)

Quelle: Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege, Stadt Dessau-Roßlau

Da keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung vorliegt, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzupassen. Der Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ sowie angrenzend als Wohnbaufläche darzustellen.

#### 5.1.4 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Siehe Abschnitt D: Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz

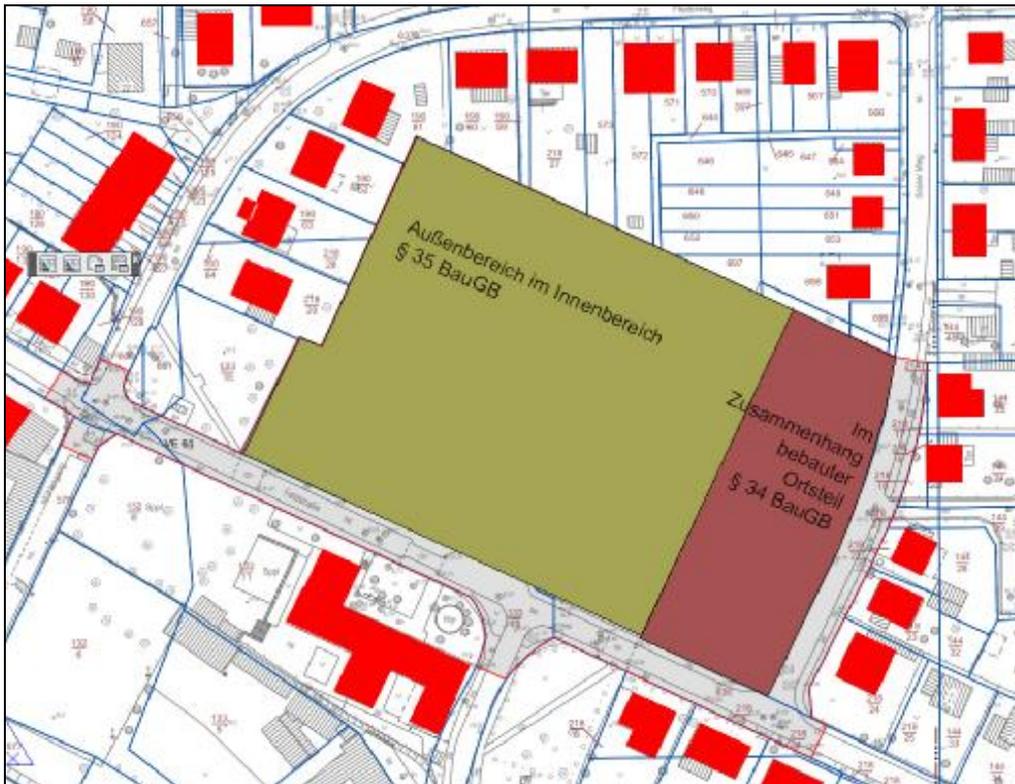
#### 5.1.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

#### 5.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen im Plangebiet waren bislang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB bzw. als sog. Außenbereich (im Innenbereich) nach § 35 BauGB zu beurteilen (Abb. 3).

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans umfasst ein Grundstück an der Feldstraße, das sich aus zwei Flurstücken zusammensetzt sowie die umliegenden Erschließungsstraßen. Die Gesamtgröße des Grundstücks Feldstraße 2 beläuft sich auf etwa 1,4 ha. In der Umgebung des Plangebiets herrscht im Wesentlichen Wohnbebauung in offener Bauweise vor. Nördlich, nördöstlich sowie östlich der Feldstraße 2 befindet sich ein Bestand an Einfamilienhäusern. Die betreffenden Grundstücke grenzen bis an das Plangebiet an. Von der Wohnbebauung geht jedoch nicht für das gesamte Plangebiet eine prägende Wirkung aus.



**Abbildung 3: Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Grundstück Feldstr. 2**

Eigene Darstellung auf Grundlage der Liegenschaftskarte des LVerGeo LSA, Vervielfältigungserlaubnis durch das LVerGeo SA erteilt am 09.05.2012 – AZ A18-5724-2012-7 –

Im Bereich des im Osten verlaufenden Grünen Wegs prägt die bestehende Wohnbebauung den östlichen Teil des Plangebiets bereits vor. Die Einfamilienhäuser befinden sich sowohl auf der gegenüberliegenden Straßenseite, als auch nördlich davon. Im Süden wird die Wohnbebauung parallel zur Wiesenstraße fortgeführt. Damit ergibt sich für den Teil des Plangebiets, der an den Grünen Weg grenzt der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit. Dieser ist für die Prägung des Bauungszusammenhangs erforderlich.<sup>19</sup> Daher ist der östliche Teil des Plangebiets als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Vorhaben in diesem Teilbereich waren auch vor der Aufstellung des Bebauungsplans nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.

<sup>19</sup> Vgl. Dürr, in: Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, § 34, Rn. 16.



**Abbildung 4: Östlicher Teil des Plangebiets (Grüner Weg) - Blick in Richtung Süden**

Quelle: eigene Aufnahme vom 17.04.2012

Das übrige Plangebiet ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Von der umliegenden Wohnbebauung entlang des Fliederwegs im Norden geht keine prägende Wirkung auf das Plangebiet aus, da sich der Baubestand am Straßenverlauf des Fliederwegs orientiert. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich zum überwiegenden Teil Gärten. Es sind dort keine baulichen Anlagen vorhanden, von denen prägende Wirkungen auf das südlich befindliche Plangebiet ausgehen. Im Anschluss an das Grundstück Fliederweg 21 (westliche Grenze zum Plangebiet) befindet sich eine kleine Grünfläche. Südlich des Plangebiets befindet sich zudem ein Kindergarten nebst zugehöriger Freiflächen. Der an der Feldstraße in Ost-West-Richtung ausgerichtete eingeschossige Baukörper des Kindergartens tritt hinter den Straßenverlauf der Feldstraße (bzw. Wiesenstraße) zurück. Trotz einer Länge von knapp unter 50 m prägt der Baukörper das übrige Plangebiet nicht. Der westliche Teil des Plangebiets ist auf Grund seiner Größe (110m x 90 m) einer von der Umgebung unabhängigen gesonderten städtebaulichen Entwicklung fähig. Es handelt sich somit um eine Fläche im sog. „Außenbereich im Innenbereich“<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Ebd., Rn. 11.



**Abbildung 5 Blick vom Grundstück Wiesenstr. 9 in Richtung Norden**

Quelle: eigene Aufnahme vom 17.04.2012



**Abbildung 6: Blick vom Grundstück Feldstr. 2 auf den Kindergarten im Süden**

Quelle: eigene Aufnahme vom 17.04.2012

## **5.2 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine archäologischen oder Baudenkmäler. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanung. Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. 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.

## 6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

### 6.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Die nachfolgenden Aussagen zu der Topografie und den Baugrundverhältnissen basieren auf dem vom Vorhabenträger beauftragten Baugrundgutachten.<sup>21</sup>

#### Geologie

Die Grundstücksfläche im Plangebiet zeichnet sich durch ein abfallendes Gelände aus. Der höchste Wert von 63,50 m NHN findet sich im Norden des Grundstücks. Das Höhengniveau fällt zur Feldstraße hin bis auf 62,30 m HNH ab.

Regionalgeologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich der Südausläufer des Hohen Flämings (saaleglazialer Endmoränen und Sanderkomplex) zur Rosselniederung. Innerhalb der Hochfläche ergibt sich eine Baugrundsichtung aus größer mächtigen Schmelzwassersanden. Infolge glazialtektonischer Beeinflussung (Eisstauchung) sind die Lagerungsverhältnisse lokal durch Auffaltungen und Einschuppungen von Geschiebemergel oder tertiären Schichten gestört.

Darunter stehen überwiegend feinsandige und bindige Lockergesteinsablagerungen des Tertiärs an. Die Quartärbasis liegt bei ca.  $t = 5,00$  m unter Gelände. Bedingt durch die frühere Bebauung mit einem unterkellerten Schulgebäude ist mit oberflächennahen Auffüllungen zu rechnen. Der Rückbau erfolgte im Sommer 2009. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kellersohlen und die Fundamente nicht rückgebaut wurden.

Das geologische Normalprofil wird wie folgt angegeben:

Mächtigkeit [m u. Gel.]	Petrographie	Genese	Bezeichnung	Stratigraphie
0,80 - 2,90	Sand, Schluff	anthropogen	Auffüllung	-
1,50 - 4,00	mS	fluviatil	Vorschüttsand	Pleistozän
> 8,00	fS	fluviatil	Tertiärsand	Tertiär

Tab. 4: Geologisches Normalprofil lt. Baugrundgutachten

Quelle: Ingenieurbüro R. Röcke (a.a.O.)

#### Hydrologie

Den Hauptgrundwasserleiter des Untersuchungsgebietes bilden die pleistozänen Vorschüttsande (Hochfläche) und Talsande (Rosselniederung). Das Untersuchungsgebiet gehört zum Stromgebiet der Elbe. Die Baufläche wird südwestlich durch die Rossel als Hauptvorfluter bevorteilt.

---

<sup>21</sup> Geotechnisches Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen - Hauptuntersuchung, Stand 04.06.2012.

Infolge der Hochlage und der direkten hydraulischen Verbindung des Grundwasserleiters mit dem Vorfluter ergibt sich eine relativ geringe GW-Schwankungsamplitude. In der östlich gelegenen Grundwassermessstelle 3/94 betrug die Schwankungsamplitude im Messzeitraum von 1994 bis 1995 nur  $h = 0,34$  m. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet bei mittleren Wasserständen erfahrungsgemäß ca. 2,0 im Nordosten bis 4,0 m im Südwesten. Hieraus ergibt sich eine generelle Grundfließrichtung nach Südwest zur Rossel.

### Morphologie

Das Gelände weist im Bereich des Untersuchungsgebietes mit Höhen zwischen ca. 65,00 m NHN im Bereich Grüner Weg und 60,60 m NHN am Mühlengang/Feldstraße eine geringe Geländeneigung nach Südwesten auf. Allerdings macht sich nach dem Abschieben des Oberbodens ein entsprechender Erdmassenauftrag und -abtrag von betragsmäßig etwa +0,50 m bis + 1,00 m erforderlich.

Reste von Kellerwänden, Bodenplatten und Fundamente unterhalb der Grasnarbe sind nicht auszuschließen.

### Besonderheiten

Das Untersuchungsgebiet ist der Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 zugehörig. Der Standort befindet sich nicht im Einflussbereich geotektonisch aktiver Zonen. Unkontrollierte Baugrundverformungen durch Subrosionsvorgänge oder Bergbaueinflüsse sind nicht zu erwarten.

### Schlussfolgerungen des Baugrundgutachtens

Nach den Ergebnissen der Aufschlüsse ist die Baugrundsichtung einheitlich aufgebaut und entspricht der ingenieurgeologischen Situation. Unter einer Grasnarbe von ca. 0,10 m bzw. einem stark durchwurzelten Oberboden von ca. 0,50 m Stärke im Randbereich der Bäume wurde eine sandig/schluffige Auffüllung mit schwankendem Bauschuttanteil mit einer Stärke zwischen min. 0,60 m = 62,74 m NHN in der BS 4, und max. 2,90 m = 59,91 m NHN (Kellerverfüllung) in der BS 3 und BS 5, durchschnittlich 0,80 m = 62,50 m NHN festgestellt.

Zur Überbrückung von Unregelmäßigkeiten im Bereich der Kellerverfüllung wird als tragfähigkeitsverbessernde Maßnahme ein einheitliches Kiespolster unterhalb der Bodenplatte von  $h = 0,80$  m empfohlen. Hieraus ergibt sich eine Auskofferungsordinate von 63,20 m NHN – 0,80 m = 62,40 m NHN. Die verbleibende Restauffüllung ist intensiv nachzuverdichten. Vor Beginn der Verdichtungsarbeiten macht sich eine Baugrubenabnahme erforderlich.

Noch evtl. vorhandene Kelleraußenwände sind so abzubauen, dass zwischen UK Bodenplatte und OK Kellerwand ein lastverteilendes Polster von 0,80 m eingebaut werden kann. Die unterlagernden gewachsenen Böden (Vorschütt sand und Tertiärsand) kennzeichnen sich durch eine gute Tragfähigkeit bei geringer Zusammendrückbarkeit.

Werden unterschiedliche Gründungstiefen gewählt, so darf der Abtreppungswinkel  $\beta = 30^\circ$  nicht überschreiten, sofern nicht die aus den höher gelegenen Fundamenten herrührenden Erddrücke bei der Bemessung der tieferliegenden Fundamente bzw. Konstruktionen berücksichtigt werden.

Der vorstehende Abtreppungswinkel ist auch für den Abstand oder die Tiefenlage benachbarter Rohrleitungen, Kanäle, Gruben und bereits vorhandener Bebauung anzusetzen.

Bei einem Teilbodenaustausch bis zu einer Ordinate von 62,40 m NHN ist mit unterirdischem Wasser bei mittleren Wasserständen **nicht** zu rechnen.

Der jährliche mittlere höchste Grundwasserstand **MHGW** wird mit einer Ordinate zwischen 60,90 m NHN = -2,00 m im Süden (BS 1) und 61,20 m NHN = -2,00 m im Norden (BS 3) angegeben.

Während und nach der Bauausführung ist bei mittleren Wasserständen bis 2,00 m Tiefe mit Grundwasserschwierigkeiten nicht zu rechnen. Durch den genügenden Abstand zur vorhandenen Bebauung sind keine zusätzlichen Sicherungen notwendig, so dass ein Beweissicherungsverfahren nicht unbedingt erforderlich ist.

Die entnommenen Bodenproben wurden organoleptisch untersucht. Hierbei ergab sich in keiner Probe ein Verdacht auf eine Kontamination.

Detaillierte Messwerttabellen können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Über die Aussagen des Baugrundgutachtens hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück ein Anschlusskanal zur Regenentwässerung in die Rossel (Trennsystem) von mittlerweile zurückgebauten Schule noch vorhanden ist. Dieser ist nach Angaben der DESWA GmbH bisher zum Rückbau vorgesehen. Die Weiternutzung müsste ggf. bei der DESWA angemeldet werden.<sup>22</sup>

Hinweis: Der Nachweis der Standfestigkeit zu errichtender Gebäude obliegt dem Architekten; gemäß § 53 Abs. 1 BauO LSA ist der Entwurfsverfasser dafür verantwortlich, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

## **6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Die Flächen im Plangebiet waren zu einem großen Teil versiegelt. Allein die ehemals versiegelten, brachliegenden Flächen des früheren Schulstandorts sowie der dazu gehörenden Sporthalle (Flurstück 133/16) haben eine Flächengröße von rund 2.300 m<sup>2</sup>. Hinzukommen vollversiegelte öffentliche Straßenverkehrsflächen (Feldstraße, Wiesenstraße, Grüner Weg) mit einem Umfang von ca. 3.546 m<sup>2</sup> sowie teilversiegelte Flächen im Bereich des Flurstücks 133/17 im Umfang von 1.037 m<sup>2</sup>, das derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Im Plangebiet werden zurzeit keine baulichen Nutzungen ausgeübt.

## **6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen und auch demnach auch keine Wohnbevölkerung. In der Umgebung des Grundstücks sind fast ausschließlich Einfamilienhäuser vorzu-

---

<sup>22</sup> Angaben lt. Stellungnahme des Tiefbauamts vom 24.04.2012.

finden. Die in der näheren Umgebung befindliche Wohnbebauung umschließt das Plangebiet im Norden, Osten und Westen.

#### **6.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Als Freiflächen können sämtliche Flächen im Plangebiet gewertet werden. Dazu gehören

- § die ehemals versiegelten, brachliegenden Flächen des Schulstandorts einschließlich der dazu gehörenden Turnhalle (Flurstück 133/16),
- § die teilversiegelten Flächen der als öffentlicher Parkplatz genutzten Fläche (Flurstück 133/17),
- § die übrigen Flächen innerhalb der vorgenannten Flurstücke, die ebenso dem ehemaligen Schulstandort zuzuordnen sind und sich teilweise durch einen flächenhaften Bewuchs mit Pioniervegetation sowie inselhaften Baumbestand und Buschwerk auszeichnen.

#### **6.5 Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Südlich des Grundstücks auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Feldstr. 3) befindet sich der Evangelische Kindergarten St. Marien Roßlau. Ca. 50 m nördlich des Plangebiets befindet sich im Fliederweg 10 eine Förderschule für Lernbehinderte.

#### **6.6 Technische Infrastruktur**

##### **6.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

###### **6.6.1.1 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV durch fahrplanmäßige Linienfahrten der Buslinien 24 und 25, die das Plangebiet an das Zentrum von Roßlau sowie den Bahnhof Roßlau anbinden. Ergänzt wird das Angebot durch die Möglichkeit, das Anrufbus-system zu benutzen. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Wiesenstraße. Die Verlegung der Haltestelle näher an das Plangebiet dieses Bebauungsplans ist grundsätzlich möglich.

###### **6.6.1.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Feldstraße im Süden sowie die Wiesenstraße als Ost-West-Verbindung.

Auf der Höhe des Grundstücks Feldstraße 2 befindet sich im Straßenraum der Feldstraße derzeit eine Ausweichstelle.

Das Flurstück 133/17 wird derzeit faktisch als öffentlicher Parkplatz von den Anwohnern der umliegenden Grundstücke genutzt.



**Abbildung 7: Nutzung des Flurstücks 133/17**

Quelle: eigene Aufnahme vom 17.04.2012

Auch die künftige Erschließung für das zu errichtende Pflegeheim wird über die Feldstraße erfolgen. Die Erschließung der Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebiets kann über den Grünen Weg erfolgen.

### **6.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die in Nutzung befindlichen Grundstücke sind durch verschiedene Medien erschlossen. Die brachliegenden Flächen können grundsätzlich an die angrenzenden Medien angeschlossen werden. Die Erschließung des zu errichtenden Sondergebiets bzw. des Wohngebiets ist von privater Seite zu vollziehen.

#### **6.6.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung**

In den Randbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, insbesondere auf den als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen befinden sich Trinkwasser- und Abwasserleitungen der Stadtwerke Dessau (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH -DVV-).

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung können über die vorhandenen öffentlichen Leitungen in der Feldstraße bzw. im Grünen Weg erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann jedoch nur über die Feldstraße entsorgt werden. Vorzugsweise ist das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.<sup>23</sup> Die Versickerung bedarf nach §§ 8 ff. WHG<sup>24</sup> der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die erforderliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist gemäß §§ 8, 9, 10 und 12 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Regenwasserversickerung ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 i. V. m. dem Merkblatt DWA-M 153 zu berechnen.

Der jährliche mittlere höchste Grundwasserstand **MHGW** wird mit einer Ordinate zwischen 60,90 m NHN = -2,00 m im Süden (BS 1) und 61,20 m NHN = -2,00 m im Norden (BS 3) angegeben.<sup>25</sup>

Während und nach der Bauausführung ist bei mittleren Wasserständen bis 2,00 m Tiefe mit Grundwasserschwierigkeiten nicht zu rechnen. Durch den genügenden Abstand zur vorhandenen Bebauung sind keine zusätzlichen Sicherungen notwendig, so dass ein Beweissicherungsverfahren nicht unbedingt erforderlich ist.<sup>26</sup> Das geplante Altenpflegeheim soll nicht unterkellert werden. Aus diesem Grund ist die Realisierung des Vorhabens auf dem Grundstück Feldstraße 2 in dieser Hinsicht unbedenklich.

#### 6.6.2.2 Gasversorgung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans durch Gasleitungen der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH erschlossen.<sup>27</sup> Im Plangebiet sind eine in Betrieb befindliche und eine außer Betrieb genommene Gashochdruckleitung vorhanden, die sich unter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Feldstraße befinden und in Ost-West-Richtung verlaufen. Weiterhin befinden sich mehrere in Betrieb befindliche sowie außer Betrieb genommene Gasniederdruckleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Gasniederdruckleitungen verlaufen teilweise auf den Flächen des mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Standorts für das Pflegeheim. Sämtliche Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Leitungsbestand ist im Teil A der Planurkunde gekennzeichnet.

Für den Leitungsbestand gelten die im „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“, 3. Auflage, definierten Regelungen. Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit der MITGAS GmbH Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

---

<sup>23</sup> Angaben laut Stellungnahme der DVV-Stadtwerke vom 26.04.2012.

<sup>24</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 67 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044).

<sup>25</sup> Geotechnisches Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen - Hauptuntersuchung, Stand 04.06.2012.

<sup>26</sup> Ebd.

<sup>27</sup> Angaben laut Stellungnahme der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH vom 25.04.2012 i. V. m. Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH, 3. Auflage.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Soweit der Bestand der MITGAS GmbH von dem Bauvorhaben betroffen ist, ist der Leitungsbestand in die Baupläne zu übernehmen und sind der MITGAS GmbH dann die Pläne und Querschnitte zu übergeben. Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen erforderlich sind, bitten die MITGAS GmbH um rechtzeitige Kontaktaufnahme, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.

### 6.6.2.3 Elektroenergieversorgung

Der Bereich des Grundstücks Feldstraße 2 ist derzeit stadttechnisch mit Medienträgern nicht vollständig erschlossen. Die Anschlusspunkte liegen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung. Es befinden sich Versorgungsanlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom mbH) innerhalb der bestehenden und der geplanten Straßenverkehrsfläche. Die Anlagen der Mitnetz Strom mbH dürfen auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Auch Änderungen bzw. Erweiterungen im Leitungsbestand sind von der Mitnetz Strom mbH nicht geplant.<sup>28</sup> Insofern sind keine Beeinträchtigungen dieses Leitungsbestands zu erwarten.

Weitere, außer Betrieb befindliche Kabel anderer Betreiber befinden sich im Bereich des geplanten Altenpflegeheims. Eine einzelne Kabeltrasse verläuft auch durch mehrere der geplanten Wohngrundstücke. Hinweise auf Beeinträchtigungen der Belange der Fremdversorgungsunternehmen liegen nicht vor. Im Zuge der Realisierung des Altenpflegeheims wird geprüft, ob der Anlagenbestand innerhalb des Sondergebiets genutzt werden kann oder eine Neuverlegung erforderlich ist.

#### Allgemeine Hinweise zu den Anlagen der Bestandsanlagen:

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Die Standsicherheit von Masten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Arbeiten mit Montagegeräten sollte ein seitlicher Abstand von 3,0 m nicht unterschritten werden. Ist ein näheres Heranschachten unumgänglich, müssen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Absprachen mit der Abteilung Anlagenmanagement im zuständigen Servicecenter, siehe nachfolgende Schachtscheinhinweise, getroffen werden.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen der Mitnetz Strom mbH notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zustellen an:

---

<sup>28</sup> Stellungnahme der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 07.11.2012.

MITNETZ Strom  
Standort Naumburg  
Steinkreuzweg 9  
06618 Naumburg

Die bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM(Schachtschein) im zuständigen Servicecenter:

envia Netzservice GmbH  
Servicecenter Köthen  
Dessauer Straße 104b  
06366 Köthen

Ansprechpartner: Frau Rose. Tel.:0 34 06/4 20-2 30 einzuholen.

#### 6.6.2.4 Telekommunikation

In der Umgebung des Plangebiets sind Anlagen von Telekommunikationsunternehmen für die bestehenden Nutzungen vorhanden. Die telekommunikationstechnische Erschließung des zu errichtenden Pflegeheims und der Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebiets ist grundsätzlich möglich; dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

#### 6.6.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in Dessau-Roßlau erfolgt als hoheitliche Aufgabe der Stadt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger über den Eigenbetrieb Stadtpflege.<sup>29</sup> Im Plangebiet sind keine Abfallcontainer der Stadtpflege vorhanden.

#### 6.6.2.6 Wertstoffcontainer

Im Plangebiet ist ein Wertstoffcontainerstellplatz vorhanden, der mit je einem Sammelcontainer für Weiß-, Grün- und Braunglas sowie für Alttextilien bestückt ist. Diese befinden sich auf dem Flurstück 133/17 (gegenüber der Wohngrundstücke Grüner Weg 34 und 38). Auf Grund der Planfestsetzungen (vgl. Kap. 8) muss der Wertstoffcontainerstellplatz im Plangebiet verlagert werden. Ein Ersatzstandort konnte im Plangebiet selbst nicht gefunden werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet können die Wertstoffbehälter jedoch ersatzweise untergebracht werden. Das zuständige Amt hält die Unterbringung im südlichen Teil des Flurstücks 133/15 auf der bestehenden Grünfläche für zweckmäßig.

---

<sup>29</sup> Stadtpflege Dessau-Roßlau: URL: <http://www.stadtpflege.dessau.de> [Zugriff am 03.05.12].

## **6.7 Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet). Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss hier mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insofern ist die Plangebietsfläche vor dem Beginn der Baumaßnahme auf hier möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu sondieren. Sofern die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen soll, ist hierfür 4 bis 6 Wochen vor Baubeginn ein entsprechender Antrag an das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Dessau-Roßlau zu richten.<sup>30</sup>

## **6.8 Umgebung**

Die Umgebung des Plangebiets ist maßgeblich durch die offene Wohnbebauung der umliegenden Straßen und Wege geprägt. Vor allem in der nördlichen und südöstlichen Umgebung des Plangebiets befinden sich lange Straßenzüge mit einer Länge von bis zu 200 m, die vornehmlich die Bebauung mit durch Einfamilienhäusern gekennzeichnet sind. Vereinzelt treten in diesen Bereichen besondere Baukörper mit anderen Nutzungen in Erscheinung. So befindet sich im Fliederweg 10 eine viergeschossige Schule für Lernbehinderte sowie südlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Grundstück Feldstraße 3 ein Kindergarten. Die Wohnbebauung prägt in diesem Bereich das städtebauliche Erscheinungsbild. Es handelt sich um einen attraktiven Wohnstandort in zentrennaher Lage.

Größere bauliche Strukturen befinden sich vor allem westlich des Plangebiets entlang der Mühlenreihe. Dort befindet sich in einer Entfernung von ca. 75 m das Wissenschaftlich-Technische Zentrum für Motoren- und Maschinenforschung Roßlau gGmbH. Am östlichen Rand dieses Standorts befindet sich der Mühlengang, der als fußläufige Verbindung zur Innenstadt von Roßlau dient und an der Ölmühle in Roßlau vorbeiführt. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Mehrgenerationenhaus (soziokulturelles Zentrum und Kulturhaus).

## **6.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet**

Die bisher im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau befindlichen Flächen der geplanten Baugebiete (Sondergebiet „Altenpflegeheim“, Reines Wohngebiet) werden an den Vorhabenträger veräußert. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 133/16 und 133/17 der Flur 1 (Gemarkung Roßlau). Der Eigentümerwechsel ist in Vorbereitung. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben weiterhin im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau.

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke (ganz oder teilweise), die im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

---

<sup>30</sup> Vgl. die Stellungnahme des Amtes für Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 04.10.2012.

Tab. 4: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Roßlau	1	133/12 (tlw.)
Roßlau	1	133/16
Roßlau	1	133/17
Roßlau	1	578 (tlw.)
Roßlau	1	609 (tlw.)
Roßlau	1	636 (tlw.)
Roßlau	1	637 (tlw.)
Roßlau	1	677 (tlw.)

Quelle: Bezeichnung der Flurstücke nach dem Auszug aus der ALK vom 09.05.2012

## **C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7. Städtebauliches Konzept**

Das Grundstück Feldstraße 2 wird zu einem Standort für eine Altenpflegeeinrichtung als Ersatz für das Altenpflegeheim in der Waldstraße entwickelt. Zudem wird der östliche Teilbereich des Plangebiets mit einer der Umgebungsbebauung angepassten Wohnbebauung entwickelt. Damit geht die Aufwertung der seit 2008 brachliegenden Fläche des ehemaligen Schulstandorts mit einer sinnvollen Nachnutzung einher.

#### **7.1 Nutzung des Gebietes**

Auf der Grundlage verschiedener städtebaulicher Bebauungsstudien wurde ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Plangebiet entwickelt. Grundlage waren drei Bebauungskonzepte, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und mit Anwohnern und weiteren interessierten Bürgern diskutiert wurden. Die verschiedenen Bebauungsvarianten können dem Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB, das in der Verfahrensakte enthalten ist, entnommen werden.

Die Darstellungen in den Bebauungskonzepten dienten als Grundlage dafür, in einem Diskussionsprozess zwischen dem Vorhabenträger, den Anwohnern insbesondere aus dem Grünen Weg und dem Fliederweg sowie der Stadtverwaltung eine städtebaulich integrierte und konfliktarme Bebauungsvariante erarbeiten zu können. Im Vordergrund der Debatte stand die Stellung der Gebäude. Vorgegeben war im Wesentlichen nur die Kubatur des Pflegeheims, da es sich um einen Funktionsbau handelt. Die internen Betriebsprozesse eines Pflegeheims begrenzen den Gestaltungsspielraum für die Festlegung des Baukörpers. Der für das Vorhaben maßgebliche Baukörper wird im Zentrum Funktionsbereiche des Betriebs konzentrieren, um einen effizienten und platzsparenden Betriebsablauf zu gewährleisten. Die Zimmer der Heimbewohner werden sich als Flügel um diesen zentralen Funktionsbereich anordnen. Ein so gestalteter Baukörper kann den Betriebsablauf am besten gewährleisten. Architektonische und gestalterische Details (Fassadengestaltung, Dachform etc.) werden innerhalb der Vorhabensplanung, die Bestandteil des Durchführungsvertrags wird, verbindlich geregelt (Abb. 8).

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, insbesondere beim Erörterungstermin für das Bebauungsplanverfahren am 17.04.2012 hat sich herausgestellt, dass die im Informationsblatt zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargestellte Bebauungsvariante 3 die Zustimmung des größten Teils der betroffenen Anwohner aus dem Grünen Weg und dem Fliederweg erfährt. Auch aus städtebaulichen Gründen ist die Variante zu bevorzugen, da sich in dieser Bebauungsvariante die Baukörper am besten in die städtebauliche Umgebung einfügen. Der Baukörper des Pflegeheims greift die städtebauliche Gestalt des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Kindergartens auf. Dieser stellt wie das Pflegeheim auch einen Sonderbaukörper dar. Die Bebauungsvariante 3 aus der frühzeitigen Beteiligung wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs weiterentwickelt. Die Vorhabensplanung sieht nunmehr einen X-förmigen Baukörper vor. Um den in Nordost/Südost-Richtung ausgerichteten Mittelbau des Pflegeheims befinden sich die vier Seitenflügel – nunmehr nicht in orthogonaler Ausrichtung parallel zur Feldstraße, sondern in einem Innenwinkel von ca. 110° bezogen auf den Mittelbau.

Der Innenwinkel resultiert aus der Verkürzung des Mittelbaus und ermöglicht sowohl eine aufgelockerte Innenhofgestaltung im westlichen Hof sowie die Anordnung des Wirtschaftshofs im östlichen Teil des Standorts für die betrieblich erforderlichen Anlieferungen und Abtransporte. An den Wirtschaftshof schließen sich die erforderlichen Stellplätze bandartig an. Der rückwärtige Teil des Grundstücks (Norden) ist nicht für die Bebauung vorgesehen. (Abb. 8).



**Abbildung 8: Auszug aus der Vorhabensplanung des Objektplaners/ Freiflächenplaners mit Stand vom 14.02.2013 (ohne Maßstab, nicht genordet, Ausrichtung parallel zur Feldstraße)**

Der aktuelle Stand der Objektplanung des Vorhabenträgers wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in Gestalt einer Plandarstellung (Vorhabensplanung) einschließlich der textlichen Erläuterungen zum Vorhaben neben dem Bebauungsplandesign und dieser Begründung sowie dem Entwurf des Durchführungsvertrages ausgelegt werden.

Das Plangebiet wird zum Standort für ein Altenpflegeheim in zentrennaher Lage entwickelt werden. Ergänzt wird die Nutzung durch eine Wohnbebauung im östlichen Teilgebiet, um die übrige Bebauungslücken zu schließen und ein harmonisches städtebauliches Gesamtkonzept umzusetzen. Dazu wird das überplante Grundstück Feldstraße 2 im westlichen Teilbereich gemäß § 11 BauNVO 1990 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“, im östlichen Teilbereich als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1990 festgesetzt; die Randbereiche des Plangebiets umfassen Teilflächen der Feldstraße, der Wiesenstraße, des Fliederwegs

sowie des Grünen Wegs. Diese Erschließungswege werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **7.2 Erschließungskonzept**

Die über die Feldstraße und Wiesenstraße bestehende Anbindung des Plangebietes an das Stadtgebiet bleibt unverändert erhalten. Die Erschließung der geplanten Wohnstandorte erfolgt über den Grünen Weg.

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Innergebietlich wird der Standort des Altenpflegeheims mit einer Zufahrt östlich des geplanten Baukörpers erschlossen. Östlich schließen sich an diese Zufahrt in einem Band die erforderlichen Stellplätze an. Auf der Höhe des östlichen Innenhofs befindet sich der Wirtschaftshof des Pflegeheims. Dieser dient als Mitarbeiterzugang sowie den betrieblichen Anlieferungs- und Abtransportvorgängen. Weitere Aussagen zum Erschließungskonzept können auch der Beschreibung zum Vorhaben entnommen werden. Diese Unterlage ist neben dieser Begründung zum Bebauungsplan Teil der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans.

## **7.3 Schallschutzkonzept**

### **7.3.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung vom Straßenverkehrslärm - vor allem von der Feldstraße bzw. Wiesenstraße aus - betroffen. Die Umsetzung der Planung wird zu einer Nutzungsintensivierung im Gebiet führen. Die beabsichtigte Nutzung, insbesondere der Betrieb des Pflegeheims, wird Geräusche innerhalb des Plangebiets erzeugen, die unter Umständen auch außerhalb des Plangebiets vernommen werden können. Um zu klären, ob und welche Lärmbelastungen aus der geplanten Nutzung im Plangebiet resultieren und welche Geräusche auf das Plangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>31</sup> durchgeführt.

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthalten. Für das Sondergebiet „Altenpflegeheim“ ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets anzunehmen.

Östlich schließt sich an das Sondergebiet das geplante reine Wohngebiet an. Der Schutzanspruch des reinen Wohngebiets ergibt sich unmittelbar aus den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005.

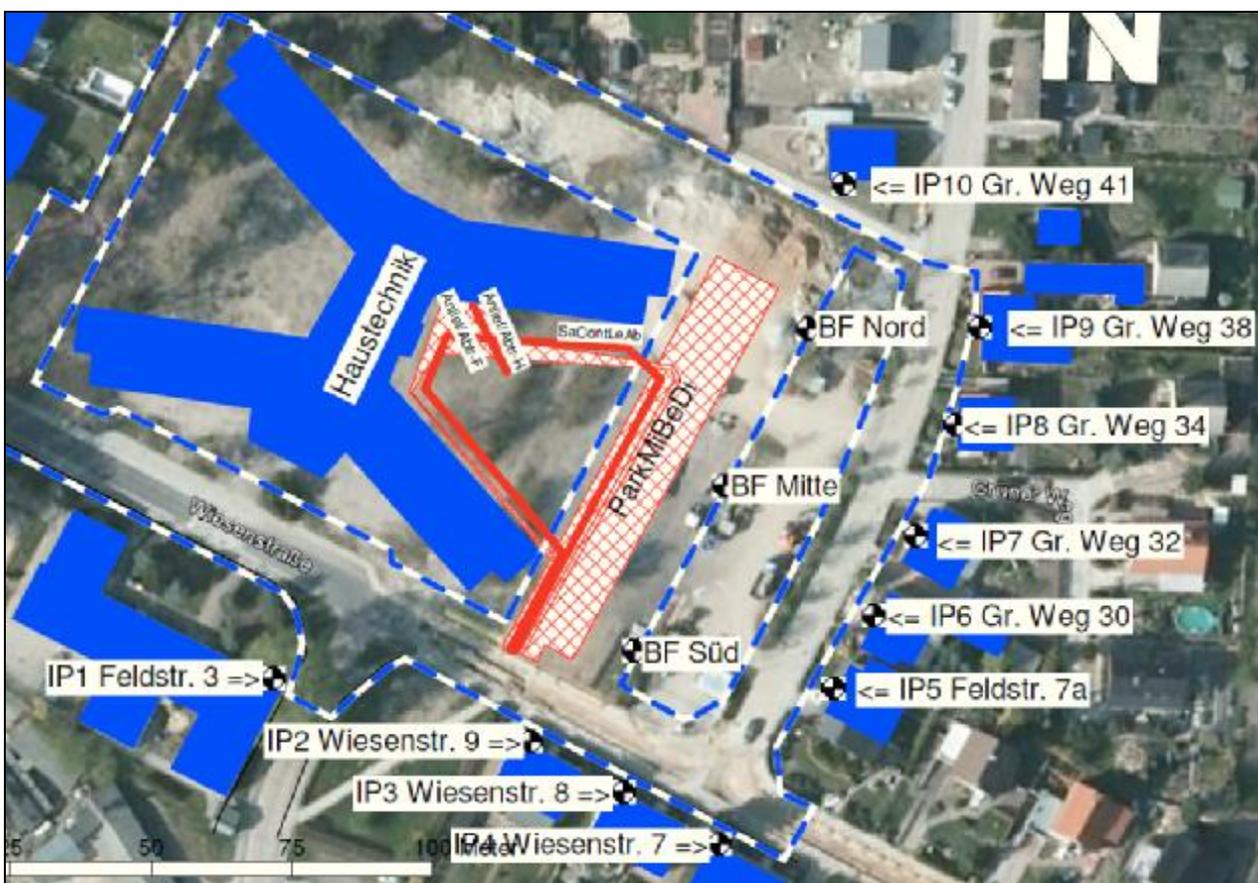
Im Einzelnen können auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung folgende Fragen beantwortet werden:

---

<sup>31</sup> Akustikbüro Dahms, Potsdam, Immissionsprognose für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau vom 30.07.2012.

1. Sind Einwirkungen von benachbarten baulichen Nutzungen auf das Plangebiet zu erwarten?
2. Sind Verkehrsgeräusche von den umliegenden Straßen auf die im B-Plan festgesetzten Baufenster zu erwarten?
3. Gehen Einwirkungen vom Pflegeheim auf Flächen mit Wohnnutzung außerhalb des Plangebiets aus?
4. Gehen Einwirkungen vom Pflegeheim auf das geplante reine Wohngebiet aus?
5. Sind technische oder planerische oder sonstige Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um auftretende Immissionskonflikte zu bewältigen?

Diese Fragen werden im Folgenden beantwortet. Für die Beantwortung werden die im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel für die darin festgelegten Immissionspunkte herangezogen. Die Immissionspunkte sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die südliche Vorderfront des Altenpflegeheims stellt insgesamt einen weiteren Immissionsbereich für den Straßenlärm dar.



[i](#)

Abbildung 9 Auszug Lärmschutzgutachten – Festlegung Immissionspunkt (Gutachten, S. 22)

### 7.3.2 Einwirkungen von benachbarten baulichen Nutzungen auf das Plangebiet

Westlich des Plangebiets befindet sich die WTZ Roßlau gGmbH, die als Forschungsunternehmen wissenschaftliche und technische Aufgabenstellungen im Bereich der Energieumwandlung untersucht und an diesem Standort Produkte und Verfahren auf dem Gebiet der Motoren-, Energie-, Maschinen- und Gerätetechnik testet. „Die von diesem Betrieb ausgehenden Geräusche sind auf einen engen Bereich um die Anlage begrenzt.“<sup>32</sup> Das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Dessau-Roßlau weist darauf hin, dass nach den dort vorliegenden Erkenntnissen „die am Vorhabenstandort (Altenpflegeheim) einzuhaltenden Immissionsrichtwerte (...) bereits an der gegenüberliegenden Wohnbebauung Mühlenreihe 1 nicht überschritten [werden].“<sup>33</sup>

Von benachbarten baulichen Nutzungen sind daher keine Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Diesbezüglich ergeben sich keine Immissionsschutzkonflikte.

### 7.3.3 Geräuschimmissionen vom Verkehr auf der Feld- bzw. Wiesenstraße auf das Sondergebiet „Altenpflegeheim“

Am 06.03.2008 wurden durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz Verkehrszählungen durchgeführt. Für die Wiesenstraße wurde dabei eine Verkehrsbelegung in Höhe von DTV = 690 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil in Höhe von  $p = 13 \%$  tags ermittelt. Für den Nachtzeitraum ist keine gesonderte Erhebung des LKW-Anteils erfolgt, so dass hier die Tabelle 3 der RLS-90 anzuwenden ist. Durch die Schließung der Schule hat sich seit der Zählung durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Kraftfahrzeugverkehr (Hol- und Bringdienst von Schülern) verringert.<sup>34</sup> Im Lärmschutzgutachten wird trotz der Verringerung der tatsächlichen Verkehrsbelegung mit einer prognostizierten Belegung gemäß Verkehrsentwicklungsplan Roßlau (DTV = 830 Kfz/24h) zuzüglich eines Sicherheitspuffers von 100 Kfz/24h kalkuliert. Der Berechnung wurde somit eine maximale Höchstbelegung von 930 Kfz/24h zu Grunde gelegt.

Für den Standort des Altenpflegeheims wurde ermittelt, dass an den nach Süden ausgerichteten Außenwänden des Gebäudes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete kommt. Die DIN 18005 empfiehlt für Gebiete mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets tagsüber die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 55 dB(A), nachts einen Wert von 45 dB(A). Das Gutachten prognostiziert für die südliche Fassade des Pflegeheims Verkehrsrgeräusche tags bis zu 65 dB(A), nachts bis zu 50 dB(A), in kleinen Teilbereichen der Fassade (zwei Abschnitte von ca. fünf Metern Länge) 55 dB(A).

Die Überschreitung der Orientierungswerte erstreckt sich im Wesentlichen nur auf die Südfassade und wenige weitere Bereiche der Fassade der beiden südlichen Wohnflügel des Altenpflegeheims.<sup>35</sup> Die Überschreitung beträgt in diesem südlichen Teil des Sondergebiets für das Altenpflegeheim zumeist höchstens 5 dB(A) in der Nacht sowie entlang der Südfassade des Altenpflegeheims am Tag bis zu 10 dB(A). Diese Immissionen können und müssen durch passiven Schallschutz am Gebäude des Altenheims bewältigt werden. Aktiver Schallschutz an der Feld-

---

<sup>32</sup> Ebd., S. 4.

<sup>33</sup> Angabe lt. Stellungnahme des Amts für Natur- und Umweltschutz vom 23.02.2012.

<sup>34</sup> Angabe lt. Stellungnahme des Amts für Natur- und Umweltschutz vom 23.02.2012.

<sup>35</sup> Vgl. die Analysekarten des Schallschutzgutachtens A 3.3 und A 3.4.

bzw. Wiesenstraße ist nicht möglich. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist auch nicht so gewichtig, dass der Standort für das Pflegeheim als insgesamt ungeeignet betrachtet werden müsste. Vielmehr ist durch die Rechtsprechung anerkannt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte für WA jedenfalls um bis zu 5 dB(A), im Einzelfall auch darüber hinaus insbesondere dann abwägungsgerecht sein kann, wenn brachliegende, von Straßen umgebene Flächen im Innenbereich wieder genutzt werden sollen. Eine Erhöhung um bis zu 5 dB(A) bedeutet in der Sache, dass den Heimbewohnern die Geräuschkulisse zugemutet wird, die von der DIN 18005 für Mischgebiete ohne weiteres akzeptiert wird. Auch Mischgebiete dienen dem Wohnen. Die punktuelle Überschreitung um bis zu 10 dB(A) in der Nacht sowie die regelmäßige Überschreitung um bis zu 10 dB(A) am Tag – begrenzt auf die Südfassade des zu errichtenden Gebäudes – kann damit gerechtfertigt werden, dass hier eine dringend benötigte Einrichtung der sozialen Infrastruktur in der Nähe des Ortszentrums von Roßlau planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Errichtung des Altenpflegeheims ist erforderlich, um die vor Ort benötigte Anzahl von Altenpflegeheimplätzen dauerhaft zu sichern. Der Altstandort kann vom Vorhabenträger auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Die „Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben“ wird vom Gesetzgeber in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausdrücklich als Vorhaben der Innenentwicklung unterstützt.(vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Durch den in diesem Planverfahren bereitgestellten Ersatzstandort für das Haus Waldstraße werden die lokalen Arbeitsplätze der Mitarbeiter der Einrichtung gesichert. Auch dies ist in der bauleitplanerischen Abwägung angemessen zu würdigen.

Im Ergebnis ist die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 daher im Bereich des Sondergebiets vertretbar. Der Schutzwürdigkeit der Nutzung wird durch passiven Lärmschutz hinreichend Rechnung getragen.

#### 7.3.4 Geräuschimmissionen vom Verkehr auf der Wiesenstraße auf das beabsichtigte Reine Wohngebiet WR

Für die Immissionspunkte in dem als reines Wohngebiet festgesetzten Baufeld werden ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 prognostiziert. Gemäß DIN 18005 ist bei der Planung eines WR die Einhaltung eines Tagwerts von 50 dB(A) sowie eines Nachtwertes von 40 dB(A) zu empfehlen. Diese Werte werden auf Grund der verkehrlichen Vorbelastung der Feldstraße / Wiesenstraße lt. Gutachten im südlichen Teil des Plangebiets am Tag sowie in der Nacht überschritten werden. Die Überschreitungen liegen im Wesentlichen im Bereich von 5 dB(A). Nur gegenüber der Feldstraße 7a werden die Orientierungswerte um 10 dB(A) tags und nachts überschritten.<sup>36</sup> Diese größere Überschreitung ist auf die verkehrliche Vorbelastung des Kreuzungsbereichs Feldstraße / Wiesenstraße zurückzuführen. Zur Konfliktvermeidung wurde in diesem Bereich das beabsichtigte Baufeld nach Süden hin um ca. 12 m verkürzt.

Ein Ausweg aus dieser Situation kann nicht darin bestehen, statt eines reinen Wohngebiets WR einfach ein allgemeines Wohngebiet WA (oder gar ein Mischgebiet MI) festzusetzen. Als Gebietsart zur Bestimmung der Art der Nutzung muss im Bebauungsplan die Kategorie der BauN-VO gewählt werden, die der voraussichtlichen Nutzung am besten und wahrscheinlichsten entspricht. Ein Gebietswechsel mit dem Ziel, die schalltechnischen Orientierungswerte zu erhö-

---

<sup>36</sup> Vgl. die Analysekarten des Schallschutzgutachtens A 3.3 und A 3.4.

hen, wäre als Etikettenschwindel unzulässig; dies würde zur Rechtsunwirksamkeit der Planung führen.

Der Unterschied im Zulässigkeitsmaßstab zwischen dem Reinen Wohngebiet und dem allgemeinen Wohngebiet besteht darin, dass im WA neben dem Wohnen folgende Nutzungen zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Darüber hinaus sind weitere bauliche Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Dies umfasst beispielsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbautriebe und Tankstellen. Die deutliche Mehrheit dieser in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kommt aus stadtplanerischer Sicht für die hier zu überplanende Fläche nicht in Frage. Die geringe Tiefe der künftigen Baugrundstücke lässt andere als reine Wohnnutzungen kaum zu. Auch die auf das Wohnen in Eigenheimen beschränkte Nutzung in der näheren Umgebung spricht dafür, dass auf der überplanten Fläche wiederum nur Wohnen stattfinden wird.

Auch die Festsetzung eines eingeschränkten allgemeinen Wohngebiets - in dem neben dem Wohnen nur noch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden - würde der konkreten Situation nicht gerecht. Denn derartige Einrichtungen sind auch im reinen Wohngebiet als Ausnahmen zulässig. Ein entsprechendes Vorhaben könnte demnach durch die Baugenehmigungsbehörde im reinen Wohngebiet im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und es nicht nach § 15 BauNVO unzulässig ist. Mehrere Anlagen dieser Art fänden grundsätzlich keinen Platz in dem Baugebiet.

Daher wäre die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nur zum Zwecke der Einhaltung bzw. der weniger gewichtigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als sog. „Etikettenschwindel“<sup>37</sup> anzusehen. Dass die Festsetzung als WA unter dieser Prämisse nicht zulässig ist, bestätigt die ständige ober- und höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Thema (z. B. bei der Ausweisung eines MD, obwohl nur Wohnhäuser in dem Gebiet entstehen sollen<sup>38</sup>).

Das Problem muss also abwägend gewürdigt und ggf. durch passiven Schallschutz gelöst werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte für ein neu geplantes WR wird im überwiegenden Teil des Baufelds bei maximal 5 dB(A) bleiben. Höchstens ein einzelnes künftiges Baugrundstück wird mit einer Überschreitung von höchstens 10 dB(A) betroffen sein.

Auch für das reine Wohngebiet gilt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte für WR jedenfalls um bis zu 5 dB(A) insbesondere dann abwägungsgerecht sein kann, wenn brachliegende, von Straßen umgebene Flächen im Innenbereich wieder genutzt werden sollen. Eine Erhöhung um 5 dB(A) bedeutet in der Sache, dass Bewohnern im reinen Wohngebiet die Geräuschkulisse zugemutet wird, die von der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete ohne wei-

---

<sup>37</sup> OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.10.1993 – 10 a NE 41/89 – UPR, 1994, 191.

<sup>38</sup> OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.09.2002 - 7 a D 4/01.NE -, BauR 2003, S. 346f. i. V. m. Vgl. BVerwG, Beschluß v. 22.12.1989 – 4 NB 32.89 –, BRS 49 Nr. 74 = BauR 1996, 186.

teres akzeptiert wird. Die punktuelle Überschreitung um 10 dB (A) für das südlichste Baugrundstück ist ebenso zumutbar. Die Wohnnutzung ist auch bei den in diesem Gebiet prognostizierten Immissionswerten sinnvoll. Die Nutzer können ihren Außenwohnraum individuell durch Einhausungen schützen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für das reine Wohngebiet kann auch damit gerechtfertigt werden, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine sog. Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dabei ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise in der Abwägung Rechnung zu tragen. Durch die vorliegende Planung wird eine innerstädtische Brachfläche wieder nutzbar gemacht. Durch die Nähe des Plangebiets zum Roßlauer Ortszentrum werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen und es wird ein attraktives innerstädtisches Wohnangebot geschaffen. Dies kann z. B. Familien als Anreiz dafür dienen, um innerstädtisch in Roßlau ein Eigenheim zu beziehen. Gleichmaßen ist das Wohngebiet auch für das Konzept des betreuten Wohnens geeignet, insbesondere wegen der Nachbarschaft und fachlichen Kompetenz des Altenpflegeheims. Diese innerstädtische Baugebietsausweisung ist der Neuinanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen<sup>39</sup>. Sie entspricht auch der Bodenschutzklausel des § 1a Abs 2 Satz 1 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Im Ergebnis muss daher festgestellt werden, dass die Ausweisung als reines Wohngebiet trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als einzige der zu erwartenden künftigen Nutzung gerecht wird im konkreten Fall auch abwägungsgerecht vorgenommen werden kann.

#### 7.3.5 Einwirkungen der von der Nutzung des Pflegeheims ausgehenden Geräusche auf umliegende Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets

Durch die schalltechnische Untersuchung war auch zu prüfen, ob von dem geplanten Altenpflegeheim negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets ausgehen können.

Die schalltechnische Untersuchung nimmt dabei für die umliegende Wohnbebauung den Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets an und bewertet anhand dieser Einschätzung die Lärmimmissionen des Altenpflegeheims auf die benachbarten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets. Die nachfolgende Tabelle zeigt die prognostizierten Werte des Gutachters auf. In Ergänzung der gutachterlichen Aussagen sind in dieser Tabelle auch die Richtwerte für reine Wohngebiete aufgeführt, da aus planerischer Sicht die Bewertung der umliegenden Flächen auch als reine Wohngebiete in Frage kommt.

---

<sup>39</sup> So auch die Stellungnahme des Landesamts für Umweltschutz vom 04.05.2012.

Immissionspunkt	Werktag (6-22h)	Nacht (22-6h)
-----------------	-----------------	---------------

-	Richtwerte		Prognose	Richtwerte		Prognose
	Reines Wohngebiet (WR)	Allgemeines Wohngebiet (WA)		Reines Wohngebiet (WR)	Allgemeines Wohngebiet (WA)	

IP 1 Feldstr. 3	50	55	48,5	35	40	33,7
IP 2 Wiesenstr. 9	50	55	51,5	35	40	39,1
IP 3 Wiesenstr. 8	50	55	49,0	35	40	36,4
IP 4 Wiesenstr. 7	50	55	46,7	35	40	33,2
IP 5 Feldstr. 7a	50	55	47,9	35	40	34,9
IP 6 Gr. Weg 30	50	55	48,0	35	40	35,0
IP 7 Gr. Weg 32	50	55	47,7	35	40	34,9
IP 8 Gr. Weg 34	50	55	47,6	35	40	34,9
IP 9 Gr. Weg 38	50	55	47,5	35	40	35,1
IP 10 Gr. Weg 41	50	55	48,8	35	40	37,1

Aus der Tabelle lässt sich entnehmen, dass für alle festgelegten Immissionspunkte die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete ohne Überschreitungen eingehalten werden. Auch die Richtwerte für den Schutzstatus von reinen Wohngebieten werden bis auf eine Ausnahme eingehalten. Die Ausnahme betrifft den Immissionspunkt IP 2 – Wiesenstraße 9. Für den Immissionspunkt 2 ergibt sich überdies an Sonn- und Feiertagen ohne Wirtschaftsverkehr ein Beurteilungspegel von  $L_{r,A} = 51,5 \text{ dB(A)}$ .<sup>40</sup> Dies ist jedoch zumutbar, weil ohnehin durch die Lage an der Wiesenstraße eine Verkehrslärmvorbelastung besteht. Falls an Sonn- und Feiertagen weniger Stellplatzwechsel auf dem Parkplatz stattfinden, weil dieser z. Bsp. weniger häufig von Mitarbeitern und Dienstleistern frequentiert wird, ergibt sich evtl. ein noch geringerer Wert, bei dem der IRW nicht überschritten wird.

Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für die Betriebsflächen im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ wird erreicht, dass die vorhandene Bebauung im Westen und Norden und an der Ostseite des Grünen Wegs eine Schallbelastung eindeutig unterhalb der Orientierungswerte

---

<sup>40</sup> Zur Berechnung ausführlich: 1. Ergänzende Betrachtungen zur Immissionsprognose für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau vom 07.01.2013, S. 7.

für reine Wohngebiete garantiert bekommen.<sup>41</sup> Die Belastungswerte für Immissionspunkte südlich der Feldstraße/Wiesenstraße werden um 5 dB(A) angehoben, damit wird den vorhandenen unvermeidlichen Verkehrsströmen auf diesem Straßenzug Rechnung getragen.

Folglich ergeben sich zwischen der geplanten Nutzung im Bebauungsplan und der Bestandsnutzung in der Umgebung des Plangebiets keine planerisch zu bewältigenden Immissionskonflikte.

### 7.3.6 Einwirkungen der von der Nutzung des Pflegeheims ausgehenden Geräusche auf das geplante reine Wohngebiet

Von der Nutzung des Pflegeheims werden Einwirkungen auf das benachbarte, geplante reine Wohngebiet ausgehen, die in der Planung zunächst nach der DIN 18005 zu beurteilen sind und später vom Pflegeheim gemäß der TA Lärm eingehalten werden müssen.

Die Immissionsquellen am Standort des Pflegeheims ergeben sich aus:

- § Zu- und Abluftöffnungen, Haustechnik, Kühlaggregate und sonstigen Geräuschquellen auf dem Dach
- § Anlieferung und Abtransport
- § Das Bewegen von Sammelcontainern, Leeren und Abtransport
- § Stellplätze für Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister.

Diese Immissionsquellen ergeben lt. Gutachten an den Immissionspunkten BF Nord, BF Mitte und BF Süd die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete am Tag und in der Nacht.

Die mögliche Überschreitung der Orientierungswerte beläuft sich **tagsüber** bzw. **nachts** auf folgende Werte:

Immissionspunkt	Werktag (6-22h)	Sonn-/Feiertag (6-22h)*	Nacht (22-6h)
-----------------	-----------------	-------------------------	---------------

\* mit Ruhezeitzuschlag von 6 dB

-	Richtwert	Prognose	Richtwert	Prognose	Richtwert	Prognose
---	-----------	----------	-----------	----------	-----------	----------

BF Nord	50	53,5	50	55,2	35	42,7
BF Mitte	50	55,6	50	57,2	35	44,1
BF Süd	50	54,6	50	56,3	35	43,0

<sup>41</sup> Zur Berechnung ausführlich: 1. Ergänzende Betrachtungen zur Immissionsprognose für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau vom 07.01.2013, S. 6.

Das Gutachten schlüsselt im Anhang 2 „Berechnungsergebnisse“ die einzelnen Immissionsquellen und deren Beurteilungspegel auf.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ergibt sich bei genauer Betrachtung aus der Nutzung der Stellplätze durch Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister. Diese prognostizierten Immissionen sind jedoch genauer zu analysieren.

#### Beurteilung der Überschreitungen tags:

Die Überschreitungen der Orientierungswerte belaufen sich an den Immissionspunkten BF Nord, BF Mitte und BF Süd auf ein Maß zwischen 3,5 und 7,2 dB(A). Diese Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich ist nicht so gewichtig, dass der östliche Teil des Plangebiets als insgesamt ungeeignet für eine Wohnnutzung betrachtet werden müsste. Die auftretenden Immissionen können und müssen aber durch passiven Schallschutz an den Wohngebäuden im WR sowie durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das Altenpflegeheim bewältigt werden.<sup>42</sup>

Auch aktiver Schallschutz ist an der Grenze zwischen Sondergebiet und dem reinen Wohngebiet technisch möglich. Der beauftragte Schallgutachter schlägt eine Schallschutzwand (SSW) mit einer Bauhöhe von 2,70 Metern auf einer Länge von 80 Metern<sup>43</sup> vor. Die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand kann die Attraktivität der benachbarten Wohnstandorte und die Wohnqualität beeinträchtigen. Daher wird im Durchführungsvertrag einerseits die Herstellung der Schallschutzwand als auch deren Begrünung auf der östlichen Seite (hin zur Wohnbebauung) festgelegt. Diese Maßnahme trägt in Ergänzung der Festsetzungen in diesem Bebauungsplan zur Umsetzung des Schallschutzkonzepts, auch unter Würdigung der Nachbarinteressen, bei.

Die prognostizierten Beurteilungspegel bewegen sich mit ca. 55 dB(A) im Bereich der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet scheidet jedoch aus, weil die planerische Konzeption es vorsieht, auf dem östlichen Plangebietsstreifen eine reine Wohnnutzung zu realisieren (s.o. Kap. 7.3.4). Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets würde auf Grund der in diesem Baugebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen (z. B. das Gebiet versorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe) den vorhandenen Nutzungsrahmen der Umgebung des Plangebiets sprengen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet könnte durch das zulässige, breitere Nutzungsspektrum wiederum eigene Immissionskonflikte auslösen. Letztlich scheidet die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet auch dann aus, wenn sie nur zu dem Zweck getroffen wird, die auftretenden Immissionen in einem Gebiet im Rahmen der vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Die Herabstufung eines faktischen reinen Wohngebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet mit dessen reduziertem Schutzanspruch käme in diesem Fall einem sog. Etikettenschwindel gleich (s.o. Kap. 7.3.4). Denn die Wohnnutzung bleibt gemäß Planungskonzept die einzige allgemein zulässige Nutzung. Eine solche Ausweisung würde zur Unwirksamkeit des Plans führen. Es ist daher planerisch sinnvoll und geboten, den östlichen Teil des Plangebiets als reines Wohngebiet auszuweisen. Die Tatsache, dass es sich um eine Maß-

---

<sup>42</sup> Vgl. 1. Ergänzende Betrachtungen zur Immissionsprognose für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau, 07.01.2013. S.

<sup>43</sup> So der Vorschlag des Schallgutachters, a.a.O (Gutachten in der Fassung vom 25.07.2012) Fn. 30, S. 14.

nahme der Innenentwicklung handelt und die Ausweisung des Gebiets in einem schon durch einen Verkehrsweg (Feldstraße / Wiesenstraße) vorbelasteten Bereich vorgenommen wird, rechtfertigt diese Ausweisung trotz Überschreitung der Orientierungswerte und ist der Ausweisung neuer Wohnstandorte „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen.

#### Beurteilung der Überschreitungen nachts:

Die Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht ergeben sich in der gutachterlichen Prognose allein daraus, dass für die Nachtzeit die Benutzung der Stellplätze durch Personal, Besucher und Dienstleister unterstellt wurde. Dies ist regelmäßig nicht der Fall. Es wird regelmäßig nur im Beurteilungszeitraum Tag mit der Nutzung von Stellplätzen durch Mitarbeiter zu rechnen sein. Auch die Nutzung der Stellplätze durch Dienstleister in Notfällen (Ärzte) kann nicht in jeder Nacht unterstellt werden. Vielmehr handelt es sich dabei um Einzelereignisse. Daraus sich ergebende Richtwertüberschreitungen sind nach der TA Lärm als „seltene Ereignisse“ zu würdigen, die von den Betroffenen als zumutbar hingenommen werden müssen. Unter dieser Prämisse ist die Einhaltung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete nachts gegeben. Die höchste Belastung liegt dann im Bereich des BF Mitte mit 33,0 dB(A) bedingt durch die technischen Einrichtungen des Pflegeheims (z. B. Kühlaggregate, Lüftung).

Im Ergebnis führt die Ausweisung des reinen Wohngebiets neben dem Altenpflegeheim nicht zu unlöslichen Immissionskonflikten. Die Wohnnutzung im benachbarten, geplanten reinen Wohngebiet ist trotz der auftretenden Immissionen des Altenpflegeheims zulässig. Ein Immissionskonflikt zwischen dem Betrieb des Pflegeheims und dem reinen Wohngebiet ergibt sich nur für den Beurteilungszeitraum Tag. Der Konflikt erfordert die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen (Kap. 7.3.7).

#### 7.3.7 Zur Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen am Wirtschaftshof / Mitarbeiterparkplatz des Pflegeheims

Für das Sondergebiet Altenpflegeheim werden sogenannte Lärmemissionskontingente festgesetzt. Ergebnis dieser Festsetzung ist, dass vom Betrieb des Altenpflegeheims keine unverhältnismäßigen Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 für das geplante reine Wohngebiet ausgehen. Der Schallgutachter stellte auf Grund von Berechnungen für die Immissionspunkte im reinen Wohngebiet fest, dass dort auf Grund der Lärmemissionskontingentierung zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden um höchstens 2,8 dB (A) überschritten. Dies ist eine zumutbare Überschreitung, die der Ausweisung als reines Wohngebiet nicht von vornherein entgegensteht.

Grundsätzlich ist denkbar, den vom Mitarbeiterparkplatz und Betriebshof des Pflegeheims ausgehenden Schallemissionen durch **aktiven Schallschutz**, z. B. durch die Errichtung einer Lärmschutzwand zu begegnen und dadurch eine Reduzierung der Immissionen zu bewirken. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Errichtung einer Schallschutzwand

an der östlichen Grenze des Sondergebiets mit einer Höhe von höchstens 2,70 m und einer Länge von höchstens 80,0 m zulässig ist.<sup>44</sup> Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grenze zwischen Wohngebiet und Sondergebiet ist geeignet, die Immissionen des Pflegeheims gegenüber der geplanten Wohnbebauung zu reduzieren.

Das Problem kann zudem durch **passive Schallschutzmaßnahmen** gelöst werden, die im B-Plan festgesetzt festgeschrieben werden. Durch die Festsetzung von Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen gemäß DIN 4109 können die Immissionskonflikte gebietsverträglich und mit zumutbarem Aufwand gelöst werden. Dazu sind zwei unterschiedliche textliche Festsetzungen erforderlich (vgl. dazu im einzelnen Kap 8.8).

Im südlichen Teilbereichs des reinen Wohngebiets entstehen Einwirkungen aus zwei Richtungen: von der Feldstraße aus südlicher Himmelsrichtung und durch das Pflegeheim aus westlicher Richtung. Daher wird klargestellt, dass die jeweils strengere Schallschutzfestsetzung anzuwenden ist.

## **8. Begründung der einzelnen Festsetzungen**

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

### **8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- § im Norden durch die sich anschließenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern entlang des Fliederwegs (Flurstücke 190/61, 190/60, 190/59, 218/27, 573, 572, 644, 652, 697, 696, 694, 557, 609),
- § im Osten durch die sich an den Grünen Weg anschließenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern (Flurstücke 214/7, 218/17, 218/16, 218/21, 218/22, 218/23, 218/24),
- § im Süden durch das Grundstück des Kindergartens „St. Marien Roßlau“ und weitere Wohnbebauung (Flurstücke 218/4, 218/5, 218/6, 638, 133/12 (tlw.), 133/11, 132/8, 578, 632)
- § im Westen durch die sich anschließenden Grundstücke mit Wohnbebauung entlang des Fliederwegs (Flurstücke 677 (tlw.), 190/129, 637 (tlw.), 660, 661, 133/15, 218/29, 218/28, 190/63, 190/62)

Alle vorstehend genannten Flurstücke befinden sich auf der Flur 1 der Gemarkung Roßlau.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. 6.8 dieser Begründung entnommen werden.

---

<sup>44</sup> Die Maße ergeben sich aus dem Schallgutachten des Akustikbüro Dahms, Potsdam, Immissionsprognose für den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in Dessau-Roßlau – Entwurfsfassung vom 25.07.2012, S. 19.

### Begründung:

Der Standort des künftigen Pflegeheims und der geplanten benachbarten Wohnbebauung befindet sich auf dem Grundstück Feldstraße 2. Während die Erschließung des Pflegeheims über die Feldstraße bzw. Wiesenstraße erfolgt, wird die geplante Wohnbebauung über den Grünen Weg erschlossen. Aus diesem Grund sind neben den Flurstücken des Grundstücks Feldstraße 2 auch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die für die künftige Erschließungssituation relevant werden können, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.

## **8.2 Gliederung des Plangebietes - Baugebiete**

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen und Baugebiete:

- § ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ als Festsetzung der allgemeinen Art der Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB
- § ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 1990,
- § öffentliche Straßenverkehrsflächen.

### Begründung:

Zu den Baugebieten:

Die festgesetzten Baugebiete dienen der Unterbringung eines Pflegeheims, das das bestehende Haus in der Waldstraße ersetzen soll, sowie der Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebiets.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen:

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem vorhandenen Bestand und dienen zu dessen Sicherung. Über die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Plangebiet an das übrige Stadtgebiet angebunden.

## **8.3 Art der baulichen Nutzung**

### **TF 1.1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO „Altenpflegeheim“ (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1, Abs. 3a Satz 1 BauGB)**

- (1) *Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ dient der Unterbringung einer Einrichtung der Altenpflege.*
- (2) *Im Sondergebiet sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrags im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB insbesondere zulässig:*
  - a. *ein Pflegeheim als bauliche Anlage mit einer öffentlichen Gaststätte, Sozialräumen, Räumen für Bedienstete und Räumen für die Verwaltung;*
  - b. *Zu- und Abfahrtswege;*
  - c. *Stationäre Anlagen zur Ver- und Entsorgung (z.B. Abfallcontainer);*

*d. Stellplätze.*

*(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB)*

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung TF 1.1 werden die im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ zulässigen Nutzungen allgemein bestimmt. Zulässig sind sämtliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Zweck einer stationären Pflege, überwiegend für alte Menschen, dienen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das im Sondergebiet zu errichtende Vorhaben ausschließlich als Pflegeheim dient und dass alle für den Betrieb erforderlichen Anlagen zulässig sind. Einzelheiten der Nutzung, der Positionierung und der Gestaltung des Heims werden im Durchführungsvertrag geregelt. Durch die textliche Festsetzung 5 wird die Einhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrags zur Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens „Altenpflegeheim“ gemacht.

**TF 1.2 Zulässige Nutzungen in dem reinen Wohngebieten – WR\* - (in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB)**

- (1) In dem reinen Wohngebiet (WR\*) sind Wohngebäude allgemein zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.*
- (2) Die im § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 definierten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 1990; § 1 Abs. 6 BauNVO 1990)*

*WR\* = Reines Wohngebiet mit durch Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 für das benachbarte Sondergebiet gemäß TF Nr. 5 Abs. 3 gesondert geregelter Schallschutz, vergleichbar dem Schutz für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990*

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung TF 1.2 werden die in den reinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen bestimmt. Es wird klargestellt, dass auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise dem Konzept des betreuten Wohnens dienen, von der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfasst sind. Im reinen Wohngebiet werden des Weiteren die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Zu diesen ausgeschlossenen Ausnahmen zählen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese ergänzenden Nutzungen werden im festgesetzten reinen Wohngebiet ausgeschlossen, weil das geplante Wohngebiet ausschließlich als Wohnstandort entwickelt werden soll. Damit orientiert sich die festgesetzte Nutzung an den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen in der näheren Umgebung des Grünen Wegs. Ausnahmsweise zulässig bleiben gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Solche Einrichtungen können im Ein-

zelfall zugelassen werden. Vor dem Hintergrund, dass die geplante Wohnbebauung unter Umständen für das betreute Wohnen genutzt wird, kann es sinnvoll sein ergänzende Nutzungen für soziale Zwecke innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuzulassen. Grundsätzlich zulässig ist jedoch nur die Wohnnutzung. Damit steht das Wohnen im Vordergrund der angestrebten Nutzung.

Im Bereich des festgesetzten reinen Wohngebiets befinden sich Entsorgungsanlagen der Stadtpflege Dessau-Roßlau. Das Konzept des Bebauungsplans sieht nicht vor, den bestehenden Müllcontainerstellplatz beizubehalten. Die Container können auch nicht an anderer Stelle im Plangebiet verbleiben. Aus diesem Grund ist zu überprüfen, ob ein neuer Containerstandort erforderlich ist bzw. an welchem Standort außerhalb des Plangebiets ein neuer Stellplatz zu schaffen wäre.

## 8.4 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- § Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
  - SO „Altenpflegeheim“: Traufhöhe (TH)70,20 m über NHN im DHHN 92
  - WR\*: Oberkante baulicher Anlagen 70,20 m über NHN im DHHN 92
- § Grundflächenzahl (GRZ):
  - SO „Altenpflegeheim“: 0,4
  - WR\*: 0,4

### TF 2 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des SO „Altenpflegeheim“ wird als Höchstmaß eine Traufhöhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt. Die Firsthöhe baulicher Anlagen im SO „Altenpflegeheim“ wird als Höchstmaß mit einer Höhe von 73,05 m über NHN im DHHN 92 festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der nach Absatz 1 Satz 1 festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 zugelassen werden, wenn die Überschreitung für technische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten erforderlich ist. Ausnahmsweise kann die nach Absatz 1 Satz 2 festgesetzte Firsthöhe um höchstens 1,20 m überschritten werden, wenn technische Anlagen die Überschreitung erfordern und wenn sie mindestens 2,00 m hinter die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten.
- (3) Für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des reinen Wohngebiets (WR\*) wird als Höchstmaß eine Höhe von 70,20 m über NHN im DHHN 92 (Oberkante baulicher Anlagen) festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)

### Begründung:

#### Höhe baulicher Anlagen:

Durch die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2 wird innerhalb des Sondergebiets „Altenpflegeheim“ eine zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von etwa 7,50 m sowie eine Firsthöhe von etwa 10,35 m festgesetzt. Für das reine Wohngebiet wird eine Gesamthöhe baulicher Anlagen von 7,50 m definiert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenwerte beziehen sich sämtlich auf das Normalhöhen-null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN 92).

Die Höhenfestsetzung im Sondergebiet bezieht sich auf die Traufhöhe und die Firsthöhe. Für das reine Wohngebiet wird die Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe bzw. Attika bei Flachdächern) festgesetzt. Das festgesetzte Höhenmaß sichert planungsrechtlich ab, dass sich die künftige Wohnbebauung im Plangebiet an der Höhe der in der Umgebung befindlichen Wohnbebauung orientiert. Das geplante Altenpflegeheim wird das Höhenmaß der näheren Umgebung maßvoll überschreiten. Das erfordert die Festsetzung sowohl einer Traufhöhenbegrenzung als auch einer Firsthöhenbegrenzung. Durch die Festsetzung der Traufhöhe, die im Falle des Geländeabtrags im Plangebiet bei 7,50 m läge<sup>45</sup>, wird abgesichert, dass von der geplanten Bebauung i keine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen zu erwarten ist. Die festgesetzte Firsthöhe sichert ab, dass das Dach des Altenpflegeheims eine Höhe von 10,35 m nicht überschreitet. Durch die Abkehr von einer Flachdachgestaltung (1. Entwurf) hin zu einem Walmdach wird erreicht, dass das Gebäude sich besser in seine städtebauliche Umgebung einfügt.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhenfestsetzung bis zu einer Höhe von 72,00 m über NHN im DHHN 92 überschritten werden, soweit dies für technische Anlagen wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten erforderlich ist. Durch die Festsetzung als Ausnahme ist bereits der restriktive Umgang mit dieser Überschreitungsmöglichkeit bereits vorgezeichnet. Weiterhin dürfen ausnahmsweise weitere technische Anlagen die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 1,20 m überschreiten. Diese Ausnahme richtet sich an erster Stelle an kleinteilige Anlagen wie z. B. an Schornsteine, die im Einzelfall erforderlich sein können. Durch die Beschränkung, dass diese technischen Anlagen im Falle der Höhenüberschreitung um 2,00 m hinter die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut der baulichen Anlage zurücktreten müssen, wird abgesichert, dass ein erhebliches Störpotenzial dieser Anlagen auf die nähere Umgebung ausgeschlossen werden kann.

#### Grundflächenzahl:

Es wird unter Abwägung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, der Reduzierung von Bodenversiegelung und der Nachnutzung brachliegender Flächen zu sozialen und Wohnzwecken in Anlehnung an § 17 BauNVO ebenfalls die Grundflächenzahl 0,4 für beide Baugebiete (SO „Altenpflegeheim“ sowie WR) festgesetzt. Dadurch wird die zulässige Versiegelung innerhalb der Grundstücke auf das notwendige Maß reduziert.

---

<sup>45</sup> Vgl. Anlagen zum Entwurf des Durchführungsvertrags in der Fassung der öffentlichen Auslegung.

## 8.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung werden die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise getroffen:

- § Baugrenzen innerhalb des Sondergebiets „Altenpflegeheim“
- § Bauweise im WR: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990

### Begründung:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen und der Bauweise in der Planzeichnung wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Damit soll der Rahmen für das neue städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets definiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit nicht die letztendliche Form der Baukörper in den Baugebieten fest. Für das Sondergebiet „Altenpflegeheim“ war es erforderlich, ein sogenanntes Baufeld gemäß der zeichnerischen Festsetzung zu definieren. Dadurch wird sichergestellt, dass die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange bevorzugte Bebauungsvariante 3 in fortentwickelter Form durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert wird. Auf Grund dieser Festsetzung muss sich der im Zuge des Durchführungsvertrags zu bestimmende Baukörper des Pflegeheims, innerhalb des Baufelds befinden. Der Baukörper wird sich in seinem Grundriss an der Ausrichtung der Feldstraße orientieren. Eine andere Anordnung des Pflegeheims wie sie noch in den Bebauungsvarianten 1 und 2 aus der frühzeitigen Beteiligung im Raum stand, ist nunmehr planungsrechtlich nicht mehr realisierbar.

Das Baufeld ist im südwestlichen Teil des Sondergebiets parallel zur Feldstraße bzw. Wiesenstraße angeordnet. Dem liegt die folgende Variantenprüfung zu Grunde.

Auf Grund der für den Betrieb erforderlichen Stellplätze und Abfallbehälter ist eine Rahmenbedingung für die Erschließung des Altenpflegeheims die Errichtung eines angemessenen Wirtschaftshofs nebst Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher des Altenpflegeheims. Im Zuge der Entwurfserstellung zum Bebauungsplan wurden verschiedene Erschließungsvarianten in Erwägung gezogen. Die Erschließung direkt im Bereich der Feldstraße ist nicht möglich, weil im Straßenland kein Wirtschaftshof eingerichtet werden kann. Der Wirtschaftshof muss sich auf Grund seiner Raumanforderungen auf dem Grundstück des Altenpflegeheims befinden. Nachfolgend werden die denkbaren Varianten für die Anordnung eines Wirtschaftshofs und die Gründe für Planungsentscheidung wiedergegeben:

**Variante 1 - Süden:** Die Einrichtung des Wirtschaftshofs südlich des Baukörpers bzw. der Feldstraße zugewandt hätte zur Folge, dass das Altenpflegeheim selbst nach Norden hin verschoben werden müsste. Die Nordverschiebung hätte Auswirkungen auf die Anordnung der Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück. Dies würde dem Planungsziel zuwiderlaufen, dass vor allem der nördliche Teil des Grundstücks mit abwechslungsreich gestalteten Freiflächenbereichen hergestellt werden soll, mithin, dass dieser nördliche Streifen nicht bebaut werden soll. Überdies würde durch einen vorgelagerten Wirtschaftshof das Ortsbild negativ beeinflusst werden. Es ergäbe sich keine geschlossene Straßenflucht mehr. Das Straßenbild würde im Bereich der Feld-

straße 2 durch die technisch-funktionalen Anlagen des Wirtschaftshofs beeinträchtigt werden. Dies widerspräche dem Planungsziel, das Altenpflegeheim mit einer geschlossenen Straßenflucht anzuordnen. Ein Vorteil dieser Anordnung wäre, dass die umliegende Wohnbebauung im Fliederweg und Grünen Weg durch diese Anordnung nur gering belastet werden würden.

**Variante 2 - Nord:** Der Wirtschaftshof könnte innerhalb des rückwärtigen Grundstücksbereichs (derzeit: Grünflächen) eingerichtet werden. Allein aus logistischen Erwägungen und wegen der betriebsinternen Abläufe des Altenpflegeheims stellt diese Variante ein geringes Konfliktpotenzial dar. In diesem Bereich könnten die Erschließungsanlagen so angeordnet werden, dass sie von der Feldstraße und vom Grünen Weg aus kaum bzw. gar nicht wahrgenommen werden würden. Im Ergebnis würden das Konfliktpotenzial aber lediglich nach Norden verlagert werden. Betroffen wären bei Festsetzung dieser Variante die Anwohner im Fliederweg. Die Grundstücke des Fliederwegs sind in ihrer Nutzung so strukturiert, dass die vorhandenen Wohnhäuser zur Straßenseite hin in offener Bauweise angeordnet sind. Die rückwärtigen, südlichen Grundstücksflächen werden als Gärten genutzt und stellen damit schutzwürdige private Freiraumbereiche dar. Die Anordnung des Wirtschaftshofs bzw. der Stellplätze des Altenpflegeheims im Norden würde eine unverhältnismäßig hohe Belastung für die Anwohner im Fliederweg bedeuten. Zudem wäre es erforderlich, mindestens eine Zufahrt von der Feldstraße um das gesamte Altenpflegeheim bis hin zum nördlichen Wirtschaftshof einzurichten. Gegebenenfalls wäre es sogar erforderlich die Erschließung durch eine westliche und eine östliche Zufahrt an der Feldstraße vorzunehmen. In diesem Fall wäre neben der Belastung der Anwohner im Fliederweg eine erhebliche zusätzliche Versiegelung durch Zufahrten und Wege auf dem Grundstück erforderlich. Diese Ausweitung der Erschließungsflächen würde mit dem Verlust weiterer Vegetationsbereiche einhergehen. Die Variante wurde auf Grund der vorhersehbaren erheblichen Verschlechterung der Wohnumfeldqualität für die Anwohner im Fliederweg und wegen der unverhältnismäßig hohen zusätzlichen Versiegelung von Grünflächen verworfen.

**Varianten 3 und 4: West bzw. Ost:** Weiterhin ist denkbar, den Wirtschaftshof entweder auf der West- oder auf der Ostseite des Grundstücks einzurichten. Legt man die Kubatur des geplanten Altenpflegeheims zu Grunde, ist die Anordnung des Wirtschaftshofs im Bereich zwischen den Gebäudeflügeln naheliegend. Der Wirtschaftshof für das geplante Pflegeheim erfordert eine Größe, die ausreichend ist, um Abfallbehälter der Straßenpflege so zu positionieren, dass Sammelfahrzeuge den Wirtschaftshof einschließlich Wendehammer befahren und die Abfallbehälter problemlos leeren bzw. wechseln können. Die Anordnung des Wirtschaftshofs in einem Hofbereich hätte damit zur Folge, dass die Gebäudeform des Altenpflegeheims weiterentwickelt werden muss. Eine Anordnung der Seitenflügel in einem rechten Winkel (90°) zu dem Hauptgebäude schließt eine ausreichend große Anliefer- und Wendezone für die Anlieferung und den Abtransport aus. Bei einer Abweichung von der Gebäudeform müsste demnach geprüft werden, ob dem Ziel der städtebaulichen Integration des Gebäudes in die Straßenflucht hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Bei der Errichtung des Wirtschaftshofs im westlichen Teil des Grundstücks wären durch die betriebsbedingten Immissionen vor allem die Bewohner der Grundstücke Fliederweg 15, 17, 19 und 21 erheblich betroffen. Die Neuplanung des Altenpflegeheims würde in diesem Fall gegen-

über dem baulichen Bestand in der Umgebung eine nicht mehr vertretbare Schallbelastung hervorrufen.

Bei der Errichtung des Wirtschaftshofs im östlichen Teil des Sondergebiets würde vor allem die neu geplante Wohnnutzung auf dem östlich anschließenden Wohngebietsstreifen betroffen werden. Die bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets wären von den Schallimmissionen nicht erheblich betroffen, weil sie sich zum einen in ausreichendem Abstand zum Immissionsort befinden (Abstand ca. 30 m). Außerdem dient das geplante Wohngebiet als Pufferraum. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ergeben sich damit keine erheblichen Schallschutzkonflikte.

### **Prüfergebnis:**

Im Ergebnis ist die Erschließung mit einem Wirtschaftshof und Stellplätzen östlich des Altenpflegeheims vergleichsweise konfliktarm und daher zu bevorzugen. Anstelle der rechtwinkligen Anordnung der Seitenflügel zum Hauptgebäude ist eine Anordnung mit abgespreizten Seitenflügeln erforderlich. Dies wird nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern durch den Vorhabenplan als Teil des Durchführungsvertrags verbindlich geregelt. Die Anordnung der Seitenflügel sichert ab, dass ein ausreichend großer Wendehammer und eine angemessene Anlieferzone eingerichtet werden können, die zum ordnungsgemäßen Betrieb des Altenpflegeheims erforderlich sind. Die Abweichung von der rechtwinkligen Anordnung, die noch im Vorentwurf zum Bebauungsplan ausgewählt und von den Plannachbarn befürwortet worden war, ist vertretbar. Diese Variante wurde daher für den Entwurf des Bebauungsplans gewählt. Die Baugrenzen innerhalb und die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet „Altenpflegeheim“ und dem reinen Wohngebiet sind dementsprechend vorgenommen worden.

Auch nach erneuter Prüfung der Erschließungsvarianten ist die Anordnung des Baufelds im südwestlichen Teil des Sondergebiets mit der Folge, dass der Wirtschaftshofs im östlichen Teil des Sondergebiets untergebracht werden muss, zu befürworten.

Innerhalb des reinen Wohngebiets wird ebenfalls ein Baufeld ausgewiesen. Das Baufeld bemisst sich nach folgenden Kriterien:

- 1,0 m Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie des Grünen Wegs als Vorgartenbereich (östliche Begrenzung)
- 3,0 m Abstand zum nördlich angrenzenden, benachbarten und außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flurstück 694 (nördliche Begrenzung).
- 6,0 m Abstand zum angrenzenden Sondergebiet „Altenpflegeheim“ (westliche Begrenzung)
- 15,0 m Abstand zur Feldstraße (südliche Begrenzung).

Die gewählten Abstände sichern planungsrechtlich ab, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Weiterhin wird durch die Ausweisung dieses Baufensters ein schmaler Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 1,0 m zum Grünen Weg vorbereitet.

Die südliche Begrenzung des Baugrundstücks zur Feldstraße hin sichert planungsrechtlich ab, dass Wohngebäude nicht im Kreuzungsbereich Feldstraße / Grüner Weg errichtet werden dürfen. Dies wäre auf Grund der von der Feldstraße ausgehenden Verkehrsbelastung unangemessen.

Weiterhin wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 festgesetzt. Das bedeutet, dass innerhalb des reinen Wohngebiets die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass keine geschlossenen Bauformen mit einer Länge von mehr als 50 m auf Grundlage des Bebauungsplans zugelassen werden dürfen. Eine geschlossene Wohnbebauung würde sich nicht ohne Weiteres in die benachbarte Wohnbebauung am Grünen Weg einfügen. Durch die Festsetzung wird damit eine harmonische Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbilds vorbereitet.

## **8.6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

### **TF 3 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im reinen Wohngebiet**

- (1) *Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte westliche Straßenbegrenzungslinie des Grünen Wegs zurücktreten.*

#### Begründung:

Während Wohngebäude im reinen Wohngebiet auf Grund der Baufeldausweisung lediglich mindestens 1,0 m hinter die westliche Straßenbegrenzungslinie des Grünen Wegs zurücktreten müssen, ist für die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen ein weiteres Regelungserfordernis gegeben. Durch die Festsetzung eines Mindestabstands von 3,0 m hinter die westliche Straßenbegrenzungslinie des Grünen Wegs wird planungsrechtlich abgesichert, dass der Einfahrtbereich zu Garagen und Stellplätzen auf Baugrundstücken nicht dem Abstellort der Fahrzeuge entspricht. Würde der Abstand von mindestens 3,0 m nicht festgesetzt werden, könnte es bei Einparkvorgängen zu Behinderungen im Bereich des Gehwegs auf der Westseite des Grünen Wegs kommen. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht. Daher wird festgesetzt, dass die Stellplätze und Garagen im reinen Wohngebiet den Abstand von 3,0 m zum Grünen Weg mindestens einhalten müssen.

## **8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **TF 4 Pflanzbindungen**

- (1) *Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher anzupflanzen. Die Strauchbepflanzung ist als Hecke mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m und einer Höhe von mindestens 2,00 m auszubilden. § 34 Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 1997, S. 958) bleibt davon unberührt.*
- (2) *Die Bepflanzung gemäß TF 4 ist ausschließlich mit Arten der nachfolgend festgesetzten Pflanzliste vorzunehmen:*

<i>Lateinische Bezeichnung</i>	<i>Deutsche Bezeichnung</i>
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Cotoneaster bullatus	Strauchmispel
Forsythia intermedia `Spectabilis`	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Lonicera maackii	Schirm-Heckenkirsche
Spiraea prunifolia	gefüllte Strauch-Spiere
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Weigela	Weigelie

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)*

Begründung:

Es wird festgesetzt, dass im Bereich der Grundstücksgrenze des Grundstücks für das Pflegeheim eine Hecke herzustellen ist. Dies betrifft jedoch nicht die Grundstücksgrenze, die an der Feldstraße liegt. Für die Herstellung der Hecke sind Arten anzupflanzen, die in der Pflanzliste der TF 4 Abs. 3 aufgelistet sind. Die Fläche ist mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m und einer Höhe von mindestens 2,00 m herzustellen. Durch die Hecke wird die Privatsphäre der in der Umgebung des Grundstücks Feldstraße 2 vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung, insbesondere der anliegenden Gärten geschützt. Die Herstellung und Pflege der Hecke obliegt dem Vorhabenträger. Eine entsprechende Regelung dazu wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die weitere Gestaltung der Freiflächenbereiche des Altenpflegeheims ist Teil der Vorhabensplanung. Diese ist Bestandteil des städtebaulichen Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan und wird nach Inkrafttreten des Vertrags genauso verbindlich wie die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan.

**8.8 Schallschutz**

**TF 5 Schallschutzmaßnahmen**

- (1) *An der östlichen Grenze des Sondergebiets ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,70 m und einer maximalen Länge von 80,0 m zulässig, wenn der gedachte Schnittpunkt zwischen der verlängerten Achse der Lärmschutzwand und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Feldstraße in einem Abstand von mindestens 5,00 m zum südlichen Abschluss der Lärmschutzwand liegt.*

(2) *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109\* folgende Schalldämmmaße  $R_{w,res}$  nach DIN 4109 mindestens einhalten:*

- *Im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ südlich der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie durch die Punkte A und B für die Fassadenteile des Pflegeheims: 35 dB(A).*
- *Im reinen Wohngebiet südlich der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie durch die Punkte C und D für die Fassadenteile von Wohnungen im reinen Wohngebiet: 30 dB(A).*

(3) *Im reinen Wohngebiet ist für Außenbauteile (Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109\* an der Süd-, West- und Nordseite von Gebäuden ein Schalldämmmaß  $R_{w,res}$  nach DIN 4109\* von mindestens 30 dB(A) zu gewährleisten. Die Geltung des Absatzes 1 bleibt von dieser Regelung unberührt.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

(4) *Im Sondergebiet "Altenpflegeheim" sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen derart herzustellen, dass die folgenden, auf die Fläche des Sondergebiets bezogenen Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691\* "Geräuschkontingenterung", Dezember 2006 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschritten werden:*

*1. für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen gemäß Beiblatt 2 zu dieser Planurkunde*

$$LEK,i1 = 58 \text{ dB (A) tags; } LEK,i2 = 43 \text{ dB (A) nachts}$$

*2. für den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet gemäß Beiblatt 1 zu dieser Planurkunde*

$$LEK,i3 = 57 \text{ dB (A) tags; } LEK,i4 = 42 \text{ dB (A) nachts}$$

*Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente nach Satz 1 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die Immissionsorte im Bereich südlich der Feldstraße / Wiesenstraße gelten tags und nachts um ein Zusatzkontingent ( $LEK_{,zus}$ ) in Höhe von 5 dB (A) erhöhte Lärmemissionskontingente ( $LEK_{,i}$ ) für den Bereich des Wirtschaftshofs mit den Parkplätzen und den übrigen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet. Die Prüfung der Einhaltung der Lärmemissionskontingente nach Satz 3 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$   $LEK_{,i}$  durch  $LEK_{,i} + LEK_{,zusj}$  zu ersetzen ist.*

*\*Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Die zitierten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau - Stadtplanungsamt - während der Sprechzeiten eingesehen werden.*

#### Begründung:

Im Plangebiet ist mit Immissionskonflikten zu rechnen. Diese ergeben sich einerseits aus der bestehenden Verkehrsbelegung der Feldstraße bzw. Wiesenstraße, die durch die Nutzer, Besu-

cher und Bedienstete des Pflegeheims möglicherweise leicht erhöht werden wird. Außerdem gehen vom Betrieb des Pflegeheims Einwirkungen auf das geplante reine Wohngebiet aus. Festsetzungen zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich, da sich gemäß Schallgutachten keine Immissionskonflikte in diesem Bereich abzeichnen. Die hier getroffenen Festsetzungen resultieren aus den Erkenntnissen des Schallschutzgutachtens und der planerischen Bewertung der zu Grunde liegenden Berechnungen. Die getroffenen Festsetzungen sichern die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Schallschutzwand ab mit einem definierten Höchstmaß von 80,0 m Länge und einer maximalen Höhe von 2,70 m ab (aktiver Schallschutz). Die Lärmschutzwand ist nur zulässig, wenn sie in einem Abstand von 5,0 m hinter die Feldstraße zurücktritt. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit der Lärmschutzwand wird abgesichert, dass erheblich negative Auswirkungen auf das Ortsbild im Bereich der Feldstraße von dieser Lärmschutzmaßnahme nicht zu erwarten sind. Weiterhin werden passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung angeordnet. Für das Sondergebiet „Altenpflegeheim“ werden zudem Lärmemissionskontingente festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um den Immissionskonflikt im Plangebiet zu bewältigen. Der Kostenaufwand für die Einhaltung der festgesetzten Schalldämmmaße kann als zumutbar bewertet werden. Auch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Baugebiete ist zumutbar und steht der Wohnnutzung im Plangebiet nicht grundsätzlich entgegen.

Die Umsetzung und Gestaltung der aktiven Schallschutzmaßnahmen wird durch die TF 5 Abs. 1 planungsrechtlich vorbereitet und zudem durch den Durchführungsvertrag abgesichert.

TF 5 Abs. 2 ordnet passiven Schallschutz für die vom Verkehrslärm ausgehenden Immissionen der Feldstraße bzw. Wiesenstraße an. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Schallschutzmaßnahmen nur für die Fassadenteile angeordnet, an denen tatsächlich mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist. Die nördliche Grenze für die betroffenen Fassadenteile wird dabei durch die Linie zwischen den Punkten A und B (bezogen auf das Sondergebiet) sowie durch die Linie zwischen den Punkten C und D (bezogen auf das reine Wohngebiet) bestimmt. Die südlich dieser Linie befindlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind für passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der TF 5 Abs. 1 festgesetzt.

TF 5 Abs. 3 ordnet weiterhin passiven Schallschutz zur Bewältigung des Immissionskonflikts zwischen dem Betrieb des Altenpflegeheims und dem reinen Wohngebiet an. Dazu wird festgesetzt, dass die betroffenen Fassaden an Wohngebäuden (Süd-, West- und Nordseite von Gebäuden) ein entsprechendes Schalldämmmaß für Außenbauteile nachweisen müssen. Zuletzt wird klargestellt, dass die strengere Festsetzung TF 5 Abs. 1 von TF 5 Abs. 2 unberührt bleibt; d. h., dass die strengere Schallschutzfestsetzung vorgeht.

TF 5 Abs. 3 setzt für das Sondergebiet „Altenpflegeheim“ verbindliche Lärmemissionskontingente fest, die tags und nachts einzuhalten sind. Durch die Festsetzung dieser Lärmemissionskontingente wird planungsrechtlich abgesichert, dass vom Betrieb des Altenpflegeheims keine unverhältnismäßigen Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 für das geplante reine Wohngebiet ausgehen. Wie in Kapitel 7 ausgeführt, stellt der Schallgutachter auf Grund von Berechnungen für die Immissionspunkte im reinen Wohngebiet fest, dass dort auf Grund der Lärmemissionskontingentierung zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden um

höchstens 2,8 dB (A) überschritten. Dies ist eine zumutbare Überschreitung, die der Ausweisung als reines Wohngebiet nicht von vornherein entgegensteht.

## 8.9 Bedingtes Baurecht

### TF 6 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB (Bedingtes Baurecht)

*Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der gemäß TF 1.1 allgemein festgesetzten Nutzung im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.*

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

#### Begründung:

In diesem Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB als **allgemeine** Nutzung für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Sondergebiet „Altenpflegeheim“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Rahmen für die künftige Bebauung des Vorhabengebiets vorgegeben. Durch die weitere Festsetzung, dass innerhalb der allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wird abgesichert, dass die Einzelheiten des Vorhabens unter Berücksichtigung der Anregungen und Wünsche der Bürger sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt werden können. Die im Vertrag festzuschreibenden Einzelheiten des Vorhabens mit seiner Erschließung werden im Aufstellungsverfahren weiterentwickelt.

## 8.10 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sind in der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

---

## 8.10 Hinweise ohne Normcharakter

### **Hinweis 1: Durchführungsvertrag**

*Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag). Die Änderung des Durchführungsvertrags ist nur durch Beschluss des Stadtrats zulässig.*

### Begründung:

Der Durchführungsvertrag hat für dieses Planverfahren eine besondere Bedeutung. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan die bauliche Nutzung des Vorhabengebiets lediglich „allgemein“ festsetzt, nämlich als Fläche für ein Pflegeheim. Die Einzelheiten des Vorhabens werden erst mittels des Durchführungsvertrags geregelt. Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wird dazu im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Aus diesem Grund wird durch den textlichen Hinweis Nr. 1 auf der Planurkunde ausdrücklich auf den Durchführungsvertrag als zweite Säule der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens hingewiesen.

Der Durchführungsvertrag wird durch textliche und zeichnerische Darstellung das Altenheim in seinen architektonischen Einzelheiten beschreiben. Zudem wird er im Interesse des Schallschutzes Regelungen über die Nutzung des Betriebshofes und der Stellplätze enthalten. Auch Einzelheiten der Pflanzmaßnahmen im Vorhabengebiet - wie z.B. die Pflanzliste mit Empfehlungen für die Pflanzenauswahl - werden Gegenstand des Vertrags sein.

### **Hinweis 2: Versorgungsleitungen**

In den Randbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, insbesondere auf den als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen, befinden sich sowohl in Betrieb befindliche als auch stillgelegte Gashochdruck- und Gasniederdruckleitungen der MITGAS GmbH.

Gashochdruckleitungen in Betrieb: H 100 St / TN 307.06; H 100 St / TN 307.06.02; H 100 St / TN 307.06.03

Gashochdruckleitungen außer Betrieb: H 150 St (1974)

Gasniederdruckleitungen in Betrieb: N 100 PE; N 150 St; N 200 PE

Gasniederdruckleitungen außer Betrieb: N 80 St; N 100 St; N 150 St

Innerhalb des Schutzstreifens entlang der als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitungen, dessen Außengrenze beiderseits einer jeden Rohrachse in einem Abstand von 2,0 m verläuft, dürfen für die Dauer des Bestehens keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb der Leitung behindern. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen der Stammachse der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage. Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Soweit der Leitungsbestand von Planungen betroffen ist, bitten die MITGAS um Übernahme des Leitungsbestands in die Planungen und Mitteilung. Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen der MITGAS GmbH erforderlich sind, bittet die MITGAS GmbH um rechtzeitige Kontaktaufnahme. Weiterhin wird auf die Beachtlichkeit der Regelungen im „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“, 3.

Auflage, verwiesen. Die genaue Lage des Leitungsbestands ist bei der MITGAS GmbH zu erfragen und in den Planungen zu berücksichtigen.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen privater Versorgungsunternehmen. Auf die im Bereich von Versorgungsleitungen zu beachtenden Vorschriften soll hingewiesen werden.

**Hinweis 3: Baumschutz**

*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 ÜÜ6, 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 ÜÜ22 und 29 BNatSchG i. V. m. Ü39 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 wider. Der Hinweis richtet sich an die künftigen Nutzer des Gebietes, um einer unzulässigen Fällung von Bäumen vorzubeugen.

**Hinweis 4: Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände**

*Nach § 39 Abs.5 Ziffer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.*

Begründung:

Der Hinweis über die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände gibt die geltende Rechtslage wider. Der Hinweis richtet sich an die künftigen Nutzer des Gebietes, um einem unzulässigen Verstoß gegen die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorzubeugen.

**Hinweis 5: 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 Erschließungs-*

*maßnahmen 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 wider. Der Hinweis richtet sich an den Vorhabenträger, um einem unzulässigen Verstoß gegen die denkmalschutzrechtliche Meldepflicht vorzubeugen.

**Hinweis 6: Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche**

*Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*

**Begründung:**

Die bestehenden Verkehrsflächen sollen durch die vorliegende Bauleitplanung lediglich in ihrem Bestand gesichert werden. Es ergibt sich darüber hinaus kein städtebauliches Erfordernis, die Straßenverkehrsfläche einzuteilen.

## **D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ**

### **9. Auswirkungen auf die Bevölkerung**

#### **9.1 Arbeitsplatzentwicklung**

Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben eines Pflegeheims mit einer Kapazität von ca. 104 Betreuungsplätzen benötigt eine vergleichbare Anzahl an Pflegern und sonstigem Personal wie das bislang genutzte Pflegeheim mit Standort in der Waldstraße. Aus diesem Grund stellt die vorliegende Planung die Erhaltung der mit der alten Einrichtung verbundenen Arbeitsplätze sicher. Im Falle der Nutzung der vorgesehenen Wohnhäuser im östlichen Teil des Plangebiets als Wohnbauten für das betreute Wohnen können unter Umständen vereinzelt weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

#### **9.2 Bevölkerungsentwicklung**

Neben den Bewohnern des Pflegeheims (ca. 104 Plätze) werden sich im östlichen Teil des Plangebiets in den zu errichtenden Einzelhäusern weitere Einwohner niederlassen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der Bauweise, die im östlichen Teil des Plangebiets eine offene Wohnbebauung vorsieht, wird sich nur ein geringfügiger Zuwachs der Anwohner ergeben. Von einer spürbaren Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung ist daher nicht auszugehen.

#### **9.3 Verkehrsentwicklung**

Mit der Umsetzung der Planung wird ein Verkehrsaufkommen im Plangebiet entstehen.

Durch die kleinteilige Wohnbebauung entlang des Grünen Wegs ist nur mit einem nicht erheblichen Verkehrszuwachs zu rechnen. Weiterhin ist durch die Ansiedlung des Pflegeheims eine maßvolle Verkehrserhöhung auf der Feldstraße bzw. der Wiesenstraße zu erwarten. Der Standort des geplanten Pflegeheims wurde so gewählt, dass die Anbindung über die Feldstraße erfolgen kann. Damit ist die verkehrliche Anbindung des künftigen Pflegeheims vergleichbar mit der Anbindung des ehemaligen Schulstandorts.

Auf dem Grundstück werden hinreichend Stellplätze errichtet, so dass kein öffentlicher Parkraum durch Bewohner/innen oder Mitarbeiter/innen der geplanten Pflegeeinrichtung genutzt werden muss. Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstücks und insbesondere der Stellplätze erfolgt von Süden über die Wiesenstraße etwas östlich von dem Punkt, an dem die Feldstraße von Süden nach Westen abknickt.

Laut geltender Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau wären für ein Pflegeheim mit 104 Plätzen 13 Stellplätze nachzuweisen (je 8 Betten 1 Stellplatz). Über diese Anforderung soll gemäß der vorliegenden Planungen für das Vorhaben deutlich hinausgegangen werden, indem auf dem Grundstück insgesamt 25 Stellplätze errichtet werden. Damit ist gewährleistet, dass sowohl die Beschäftigten als auch Besucher ihre Fahrzeuge auf dem Grundstück parken können.

Es wird davon ausgegangen, dass in dem Alten- und Pflegeheim künftig ca. 40 bis 50 Personen beschäftigt sind. Da die Belegschaft des Hauses Waldstraße komplett in die neue Einrichtung wechselt, ist die derzeitige Personalstruktur bekannt. Von den Mitarbeiterinnen kommen 69 % aus Roßlau und 19 % aus den umliegenden Dörfern und aus Coswig., 6 % aus Dessau und 6 % aus entfernteren Gemeinden. Knapp die Hälfte der Beschäftigten erreicht den Arbeitsplatz zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch wenn sich die Personalzusammensetzung zukünftig verändern sollte, werden auf dem Grundstück PKW-Abstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vorhanden sein.

Da die Beschäftigten im Schichtdienst arbeiten, beträgt die maximale Anwesenheit an Beschäftigten etwa 20 Personen. Da nur gut die Hälfte der Beschäftigten den Arbeitsplatz mit dem Pkw erreicht, werden maximal etwa 12 Stellplätze von den Beschäftigten genutzt. Schichtdienst bedingt werden täglich etwa 22 Beschäftigte die Einrichtung mit dem eigenen Pkw anfahren und wieder verlassen.

Von den 105 Bewohner/innen der Pflegeeinrichtung in der Waldstraße, die das geplante Alten- und Pflegeheim ersetzen soll, kommen 51 % aus Roßlau, 15 % aus Dessau, jeweils 12 % aus den Dörfern rund um Roßlau und aus Coswig und 10 % aus anderen Orten. Die Erfahrungswerte am Standort Waldstraße zeigen, dass täglich etwa 10 Besucher der Bewohner/innen die Einrichtung mit dem eigenen Fahrzeug anfahren und für durchschnittlich eine Stunde die vorhandenen Stellplätze nutzen. Hinzukommen täglich im Durchschnitt etwa 4 weitere Fahrzeuge (Ärzte, Krankenwagen und andere externe Dienstleister), die durchschnittlich jeweils etwa 15 Minuten verweilen.

Die Einrichtung wird an 3 Tagen pro Woche durch einen Wäschereidienstleister angefahren, einmal täglich durch einen Kleintransporter im Rahmen der Versorgung mit Lebensmitteln und darüber hinaus wird die Einrichtung etwa dreimal die Woche durch Lieferfahrzeuge angefahren. Diese Fahrzeuge verweilen durchschnittlich etwa 15 Minuten, der Kleintransporter etwa 60 Minuten (zur Lärmentwicklung vgl. Kap. 7.3).

Für das Plangebiet herrscht ein regelmäßiges Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs durch regelmäßige Linienfahrten der Buslinien 24 und 25, ergänzt durch Anrufbusse. Die Verlegung der Bushaltestelle in der Wiesenstraße in die Nähe des Plangebiets ist perspektivisch als Entwicklungsoption zu betrachten.

Die Polizeidirektion Dessau hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass mögliche zu erwartende verkehrsorganisatorische Maßnahmen, die sich etwa im Zuge der Bauausführung für das Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau ergeben könnten, zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Polizeirevier Dessau-Roßlau, Wolfgangstraße 25, 06844 Dessau-Roßlau, (Telefon: 0340-2503-0) abgestimmt werden müssen.

## 10. Auswirkungen auf die Umwelt

### 10.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sowie Wasser

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist stark von der ehemaligen Nutzung als Schulstandort geprägt. Infolge der langjährigen Nutzungsunterbrechung und dem Abbruch baulicher Anlagen hat sich zwischenzeitlich eine Pioniervegetation entwickelt. Die vorhandene Vegetation prägt insbesondere auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Flurstück 133/16 das Erscheinungsbild. Der Boden ist wenig bis gar nicht humushaltig. Laut Biotopkartierung<sup>46</sup> sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

<b>Biotoptyp</b> <i>(Schlüssel nach Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt)</i>	<b>Bewertung</b>
Ansaatgrünland (GSA)	Der Biotoptyp macht den größten Teil des Plangebiets aus und erstreckt sich über zentrale Bereiche des geplanten Sondergebiets bis an die Flurstücksgrenzen. Die Biotopwertigkeit ist als gering einzustufen.
Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend nichtheimischen Arten (HED)	Punktuell vorkommendes Biotop an der Feldstraße (geplanter Eingangsbereich) bzw. im nördlichen Bereich des Grundstücks. Mittlere Biotopwertigkeit.
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHA)	Linienförmig vorkommendes Biotop im Bereich des geplanten Pflegeheims bzw. dessen Erschließungsanlagen. Mittlere Biotopwertigkeit.
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)	Linienförmiges Biotop an der westlichen Grundstücksgrenze. Mittlere bis hohe Biotopwertigkeit.
Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HHC)	Große, linienförmige Vorkommen innerhalb des Plangebiets. Geringe bis mittlere Biotopwertigkeit.
Zierhecke (HHD)	Linienförmiges Biotop, das sich auf weite Teile der Grundstücksgrenzen erstreckt. Geringe Biotopwertigkeit.
Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten (HRB)	Kleines, linienförmiges Biotop innerhalb des geplanten reinen Wohngebiets. Mittlere Biotopwertigkeit.
Ruderalflur, gebildet von ein bis zweijährigen Arten (URB)	Flächiges Biotop, das sind teilweise innerhalb der geplanten baulichen Anlagen und der Erschließungsanlagen befindet. Geringe bis mittlere Biotopwertigkeit.
Parkplatz/ Rastplatz	Überwiegend mit Rasengitterstein ausgelegte Fläche im Bereich des geplanten

<sup>46</sup> Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GbR, Biotoptypen der Bebauungsfläche Feldstraße 4 (sic!) – Roßlau (Flurstücke 133/16 und 133/17) vom 28. Juni 2012.

(VPB)	reinen Wohngebiets. Geringe Biotopwertigkeit
Straße (versiegelt) <sup>47</sup> (VSB)	Vollversiegelte, bestehende Straßenverkehrsfläche als Erschließung der geplanten Baugebiete. Geringste Biotopwertigkeit,

Ergänzt werden die Biotopstandorte durch Einzelbäume und Sträucher. Diese umfassen vor allem Bergahorn, Birken und Robinien.

Im Plangebiet dominieren Bewuchsflächen mit geringer Biotopwertigkeit, allen voran Ansaatgrünland und gering bis mittelwertige Ruderalfluren. Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet bauliche Nutzungen vor. Damit einher geht der Verlust eines Großteils der vorhandenen Biotopstruktur. Im Bereich an der Grenze des Sondergebiets im Westen, Norden und Osten sind zum größten Teil Zierhecken als Biotoptyp vorherrschend. In diesem Bereich setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ebenfalls eine Heckenbepflanzung fest. Diese ist vom Vorhabenträger herzustellen und zu pflegen. Einzelne Baumstandorte, die außerhalb des geplanten Altenpflegeheims stehen, werden im Bebauungsplan planungsrechtlich als zu erhalten festgesetzt. Dadurch wird der Baumbestand – vor allem im Westen und Nordwesten des Plangebiets – soweit möglich – berücksichtigt und in die Planung einbezogen. Der vorhandene Baumbestand ist im Übrigen durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt.<sup>48</sup>

Von dem Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete des Schutzgebietssystems NATURA 2000, sonstige Schutzgebiete sowie geschützte Biotope nach Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt betroffen.<sup>49</sup>

Mit der Umsetzung der Planung wird der vorhandene Aufwuchs zu einem großen Teil verloren gehen. Dabei ist anzumerken, dass keine der im Rahmen der naturschutzfachlichen Begutachtung des Grundstücks festgestellten Biotoptypen einem Schutz- oder Gefährdungsstatus unterliegt.

### Boden und Bodenbelastungen

Die innerhalb des Geltungsbereichs des im Entwurf vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 liegenden Flächen sind nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 11 BBodSchG i. V. m. § 9 BodSchAG LSA enthalten.<sup>50</sup> Die geplante Bebauung wird keine nutzungsspezifischen Belastungen mit sich bringen.

---

<sup>47</sup> Nicht vom Biotopgutachten erfasst.

<sup>48</sup> 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).

<sup>49</sup> Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Naturschutz vom 03.05.2012.

<sup>50</sup> Ebd.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG<sup>51</sup> werden unterschiedliche Bodenfunktionen unterschieden, die für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans zu bewerten sind. Die nachfolgende Übersicht stellt die wesentlichen Auswirkungen und den planerischen Umgang mit den Bodenbelangen dar.

Tab. 5: Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen gem. BBodSchG

<b>Bodenfunktion</b>	<b>Beschreibung Ist-Zustand und erwartete Auswirkungen</b>	<b>Planerische Bewertung</b>
Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Wie bereits oben ausgeführt, ist das Plangebiet stark von der ehemaligen Nutzung als Schulstandort geprägt. Infolge der langjährigen Nutzungsunterbrechung und dem Abbruch baulicher Anlagen hat sich zwischenzeitlich eine Pioniervegetation entwickelt. Die vorhandene Vegetation prägt insbesondere auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Flurstück 133/16 das Erscheinungsbild. Der Boden ist wenig bis gar nicht humushaltig. Inselhaft bildet sich Buschwerk und Baumbestand. Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geschützt. <sup>52</sup> Der Bestand soll bei der Verwirklichung des im Durchführungsvertrag zu bestimmenden Vorhabens angemessen berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Baumgruppen im nordwestlichen Teil des Plangebiets.	Die Bodenfunktion als Lebensgrundlage und Lebensraum begründet für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit. Der innerstädtische Standort an der Feldstraße zeichnet sich gerade durch seine bereits anthropogene Vornutzung und deren Überreste in Gestalt von großflächigen Bodenversiegelungen aus. Durch die bewusste Überplanung dieses bereits vorgeprägten und vorbelasteten Standorts wird der Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgebeugt. Die Planung zielt insbesondere auf die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen ab. Der vorliegende Bebauungsplan kommt damit bereits auf der Ebene der Prüfung von Standortalternativen den Belangen des Bodenschutzes nach. Vor allem wird das in § 1 Abs. 2 BauGB normierte Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet. Die auf Grund des vorbereiteten Vorhabens zusätzlich zu erwartende Versiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 auf das erforderliche Maß beschränkt (vgl. Kap. 8). Die Lage des geplanten Altenpflegeheims orientiert sich an dem Standort des alten Schulgebäudes. Durch die Festsetzung eines Baufelds wird planungsrechtlich abgesichert, dass der Baukörper sich tatsächlich in diesem Bereich befinden wird. Für den östlichen Teil des Plangebiets werden keine Baugrenzen definiert. Die dortigen Flächen sind bereits teilversiegelt (Nutzung als Parkplatz).

<sup>51</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

<sup>52</sup> 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).

<p>Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie                  Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers</p>	<p>In einem Großteil der Plangebietsflächen ist das natürliche Bodengefüge durch die ehemalige Bebauung sowie die verkehrliche Nutzung als Erschließungsstraßen in seiner Natürlichkeit verändert und in der Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt. Versiegelung und Nutzung führten großflächig zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere durch die Einschränkung der Aufnahme von Niederschlagswasser.</p>	<p>Eine besondere Schutzbedürftigkeit des Bodens ergibt sich auf Grund der Bestandssituation nicht. Die geplante Bodenversiegelung soll sich jedoch am Bestand orientieren. Auf Grund der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die Versiegelung, die über den Ist-Zustand hinausgeht, auf das notwendige Maß begrenzt wird und weitere Beeinträchtigungen der Wasser- und Nährstoffkreisläufen auf ein geringes Maß reduziert werden.</p>
<p>Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<p>Es sind derzeit keine Archivfunktionen hinsichtlich der Natur- und Kulturgeschichte für das Plangebiet bekannt.</p>	<p>Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens ergibt sich aus dieser Bodenfunktion daher nicht. Es ergibt sich kein planerisches Regelungserfordernis für den Bebauungsplan.</p>

Die Bauleitplanung erfolgt vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen. Die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen für das projektierte Vorhaben wird dadurch verhindert. Dies ist im Sinne des Bodenschutzes. Aus Sicht des Bodenschutzes wird unter Berücksichtigung des Minderungs- bzw. Vermeidungsprinzips die Umnutzung von anthropogen vorbelasteten bzw. innerstädtischen Flächen gegenüber der Inanspruchnahme von bisher ackerbaulich oder als Grünland genutzten Böden für bauliche Maßnahmen bevorzugt.<sup>53</sup> Mit der Umsetzung der Planung erfolgt insgesamt eine Zunahme des Versiegelungsgrads, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Die Versiegelung von Flächen wird auf ein notwendiges Maß reduziert. Die festgesetzte GRZ liegt für alle Baugebiete bei 0,4 und stellt daher einen angemessenen Grün- und Freiflächenanteil auf den Grundstücken sicher, ohne dass es einer gesonderten Festsetzung als Grünfläche bedarf (Kap. 8.5).

### Landschaftsbild

Mit der Errichtung der des Altenpflegeheims und der benachbarten Wohnbebauung wird das Landschaftsbild beeinflusst: die Brachfläche wird aufgewertet; die Lücke im Bebauungszusammenhang an der Feldstraße / Wiesenstraße wird nunmehr wieder geschlossen.

### Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser

Auf dem Grundstück gibt es keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer.

---

<sup>53</sup> Stellungnahme des Landesamts für Umweltschutz vom 04.05.2012; das Landesamt für Umweltschutz stimmte aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes dem Vorhaben auf Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu.

Der jährliche mittlere höchste Grundwasserstand **MHGW** wird mit einer Ordinate zwischen 60,90 m NHN = -2,00 m im Süden (BS 1) und 61,20 m NHN = -2,00 m im Norden (BS 3) angegeben.<sup>54</sup>

Während und nach der Bauausführung ist bei mittleren Wasserständen bis 2,00 m Tiefe mit Grundwasserschwierigkeiten nicht zu rechnen. Durch den genügenden Abstand zur vorhandenen Bebauung sind keine zusätzlichen Sicherungen notwendig, so dass ein Beweissicherungsverfahren nicht unbedingt erforderlich ist.<sup>55</sup>

Auf Grund der Planung, das zu errichtende Bauwerk nicht zu unterkellern, und gemessen an der früheren Bebauung mit einem viergeschossigen Schulgebäude ist die Klärung der Grundwassersituation für die vorliegende Bauleitplanung nicht abschließend zu bewerten. Es ist absehbar, dass die Realisierung des Bebauungsplans auch bei einer nachgelagerten Begutachtung der Grundwassersituation vollziehbar ist. Der Vorhabenträger holt das erforderliche Gutachten im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein.

## **10.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG**

Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sind für das Plangebiet nicht bekannt.<sup>56</sup>

## **10.3 Auswirkungen auf Luft und Klima**

Die lokale Luftqualität wird durch die Planung nicht wesentlich verändert werden. Durch den Anliegerverkehr sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Das Klein-Klima wird durch die Planung nicht wesentlich verändert werden. Es sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Luft und Klima ergeben sich hieraus keine weiteren Erfordernisse für die Planung.

## **10.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Zeitpunkt der Aufstellung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Dementsprechend sind keine Auswirkungen zu prognostizieren.

## **10.5 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Nachnutzung von brachliegenden, bereits anthropogen überformten Flächen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie –versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher

---

<sup>54</sup> Geotechnisches Ingenieurbüro R. Röcke GmbH, Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen - Hauptuntersuchung, Stand 04.06.2012.

<sup>55</sup> Ebd.

<sup>56</sup> Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Naturschutz vom 03.05.2012.

Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten. Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche als Standort für ein Altenpflegeheim und die Ergänzung des Wohnbaubestands ist gewährleistet, dass die Planung mit den Zielen des allgemeinen Klimaschutzes in Einklang steht (Vgl. § 1a Abs. 5 BauGB). Durch die Nutzung innerstädtischer Brachflächen in Zentrumsnähe werden unnötige Verkehre mit dem motorisierten Verkehr vermieden, die bei der Ausweisung von Wohnstandorten am Rande der Siedlungsflächen entstünden.

## **10.6 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch**

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Plan nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu beurteilen ist. Danach gelten die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Danach ist für notwendige Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Eine dem Standort angemessene Begrünung wird durch die planerischen Festsetzungen der Erhaltung von Bäumen und die Herstellung einer Hecke in den Randbereichen des Sondergebiets festgesetzt. Darüber hinaus sieht die Vorhabensplanung des Vorhabenträgers eine Grüngestaltung der nicht bebauten und nicht für Erschließungszwecke vorgesehenen Flächen vor. Die Vorhabensplanung wird Teil des städtebaulichen Vertrags und enthält die Beschreibung des konkreten Bauvorhabens. Eine ausgewogene Grünflächengestaltung ist auch im Sinne des Betriebskonzepts des Betreibers des Altenpflegeheims.

## **11. Anpassung des Flächennutzungsplans**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht – wie von § 8 Abs. 2 BauGB gefordert – aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau entwickelbar (vgl. ausführlich Abschnitt 5.1.3). Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die betreffende Fläche wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Altenpflegeheim“ bzw. für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Berichtigung ist zulässig, weil durch sie die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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 zum FNP Roßlau in diesen einzuarbeiten.



## 12. Kosten

Für die Erschließung des Plangebiets ist die Herstellung von inneren Erschließungsanlagen erforderlich. Da es sich jedoch ausschließlich um die Entwicklung von Flächen handelt, die die Stadt Dessau-Roßlau an den Vorhabenträger veräußern wird, sind die Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Lediglich die möglicherweise erforderliche Verlagerung oder bauliche Änderung der in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs gelegenen Bushaltestelle in der Wiesenstraße kann zu Kosten für die Stadt führen.

## 13. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup> (gerundet)</b>	<b>Prozentu- aler Anteil (gerundet)</b>
SO „Altenpflegeheim“ (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	11.148,37	65,36
Höchstens zulässige Versiegelung im Sondergebiet „Altenpflegeheim“ durch Hauptanlagen (GRZ = 0,4)	4.459,35	26,14
Reines Wohngebiet (einbezogene Fläche nach § 12 Abs. 4 BauGB)	2.184,68	12,81
Höchstens zulässige Versiegelung im reinen Wohngebiet durch Hauptanlagen (GRZ = 0,4)	873,87	5,12
Öffentliche Verkehrsfläche (einbezogene Fläche nach § 12 Abs. 4 BauGB)	2.743,52	16,08
<b>SUMME</b>	<b>17.058,39</b>	<b>100 %</b>

## **E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG**

### **14. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren**

#### **14.1 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 17.04.2012. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 04.05.2012 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein vierseitiges 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.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach § 3 Abs. 1 BauGB durch zwei Beteiligungsschritte. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau, wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht.<sup>57</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 vierseitigen Informationsblattes. Das Informationsblatt enthielt Aussagen zu den wesentlichen Zielen des Planungskonzepts und konnte in der Zeit vom 02.04.2012 bis zum 20.04.2012 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. Weiterhin wurde zum Zwecke der frühzeitigen Information der Bürger am 17.04.2012 ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin in Form einer Bürgerversammlung im Ratssaal des Rathauses Roßlau durchgeführt. Mit der öffentlichen Veranstaltung bestand für jedermann hinreichend Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung. Es erschienen drei Vertreter der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, zwei Vertreter des Vorhabenträgers, ein Vertreter des beauftragten Planungsbüros sowie ca. 20 Bürger aus der Öffentlichkeit. Die Veranstaltung gliederte sich in drei thematische Blöcke, und zwar:

---

<sup>57</sup> ABl. Für die Stadt Dessau-Roßlau, 6. Jg., Ausgabe 4/2012, S.21.

- § Ausführungen zum Bebauungsplanverfahren  
(Hr. Schmidt, Sachgebietsleiter Stadtplanungsamt)
- § Präsentation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhabens  
(Hr. Dane, Vorstandsvorsitzender Saarländischer Schwesternverband)
- § Diskussion zwischen den Vertretern der Verwaltung, dem Vorhabenträger und den Bürgern  
(Moderation: Hr. Meister, Leiter Bauordnungsamt)

Nachfragen der Bürger erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- § Anordnung insbesondere des Sonderbaukörpers des Pflegeheims,
- § Höhe der baulichen Anlagen
- § Nutzungskonzept für die im östlichen Teil des Plangebiets beabsichtigte Wohnbebauung
- § Umgang und Erhaltung der bestehenden Freiflächen, vor allem im nördlichen Teil des Grundstücks Feldstraße 2,
- § Erschließung: vor allem die verkehrliche Anbindung des Plangebiets sowie die Versorgung mit Stellplätzen,
- § Eigentumssituation.

Einzelheiten sind dem Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu entnehmen, das Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, insbesondere die Präferenz der Bürger für die Bebauungsvariante 3 aus dem Informationsblatt sowie die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wurden bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt und spiegeln sich in den Inhalten des Bebauungsplans sowie in dieser Begründung wider.

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

–Während der öffentlichen Auslegung des ersten Planentwurfs gaben mehrere Bürger Stellungnahmen ab, die im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten Planinhalte zum Gegenstand hatten:

- § Lage, Ausrichtung und Höhe des geplanten Altenpflegeheims und die daraus folgende städtebauliche Wirkung auf die benachbarte Wohnbebauung,
- § Immissionsentwicklung und Lärmschutzkonzept,
- § Lage und Gestaltung des Wirtschaftshofs,
- § Erhalt von bestehenden Vegetationsflächen bzw. Neugestaltung der Freiflächen des Altenpflegeheims,
- § Städtebauliche Gestaltung der geplanten Wohnbebauung westlich des Grünen Wegs

Aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB ergaben sich sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur Weiterentwicklung des Plankonzepts. Zu welchen Sachpunkten Einwendungen vorgetragen und mit welchem Er-

gebnis diese Einwendungen im Plankonzept berücksichtigt worden sind, ergibt sich aus der tabellarischen Zusammenfassung unter 14.5.

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

Das Plankonzept wurde auf Grund der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 überarbeitet bzw. ergänzt. Der Überarbeitungsbedarf ergab sich im Wesentlichen in folgenden Sachpunkten:

- § Schallschutzkonzept und erforderliche Schallschutzmaßnahmen,
- § Ersatzstandort für die entfallenden Wertstoffcontainer im Plangebiet,
- § Lesbarkeit der Kartengrundlage,

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich weitere sachdienliche Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung und in die Planurkunde. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Zu welchen Sachpunkten Einwendungen vorgetragen und mit welchem Ergebnis diese Einwendungen im Plankonzept berücksichtigt worden sind, ergibt sich aus der tabellarischen Zusammenfassung unter 14.5.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung des geplanten Altenpflegeheims haben sich Planänderungen ergeben, die die Grundzüge der bisher verfolgten Planung nicht unwesentlich berühren. Aus diesem Grund ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage des Plans sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

#### **14.5 Berücksichtigung der Einwendungen aus den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

In der nachstehenden Tabelle werden die wesentlichen Sachpunkte, die von den Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit in den Beteiligungsverfahren zum 1. Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden sind, wiedergegeben (linke Spalte). Ob und in welcher Form diese Sachpunkte berücksichtigt worden sind, wird in der rechten Spalte erläutert.

<b>Eingaben aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB</b>	
<b>Sachpunkt</b>	<b>Berücksichtigung im Plankonzept</b>
Die <u>Lage, Ausrichtung und Höhe des Altenpflegeheims</u> auf dem Grundstück wurde kriti-	Die Lage des Altenpflegeheims berücksichtigt die nachbarlichen Belange hinreichend. Es

<p>siert, weil sich durch die Nähe zu einzelnen Grundstücken am Fliederweg unzumutbare Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung ergäben.</p>	<p>werden deutlich größere Abstände als die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen eingehalten. Insbesondere die Belüftung, Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist zweifelsfrei uneingeschränkt möglich. Die Lage des Baukörpers wurde daher nicht verändert. Zu den möglichen Lagevarianten vgl. ausführlich Kap. 8.5.</p> <p>Die bislang festgesetzte Höhe des Altenpflegeheims konnte nach Überarbeitung des Plankonzepts reduziert werden. Bislang war die Oberkante baulicher Anlagen mit 71,60 m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92) festgesetzt worden.<sup>58</sup> Durch die Veränderung der Dachform und einen maßvollen Geländeabtrag ist es nun möglich, eine Traufhöhe festzusetzen, die bei 70,20 m über NHN im DHHN 92 liegt. Der Dachfirst liegt zwar bei 73,05 m. Die Masse des Gebäudes endet nunmehr aber in der Höhe von 70,20 m. Auch die technischen Anlagen im Dachbereich werden im Wesentlichen nicht über die Dachhaut hinausreichen.<sup>59</sup></p>
<p>Einige Bürger befürchten <u>Lärmschutzkonflikte</u>, die vom Wirtschaftshof des Altenpflegeheims ausgehen können.</p>	<p>Bereits durch das erste Gutachten zu den Schallauswirkungen des Vorhabens wurde gutachterlich belegt, dass Schallschutzkonflikte zwischen dem Wirtschaftshof und der Bestandsbebauung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch die ergänzenden Untersuchungen aus dem Januar 2013 bestätigen dies. Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das Sondergebiet und die planungsrechtliche Absicherung der Zulässigkeit einer Lärmschutzwand im Sondergebiet werden Regelungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Die <u>Lage</u> und die <u>Gestaltung des Wirtschaftshofs</u> wurden von einigen Bürgern kritisiert. Insbesondere die negative Beeinflussung des Ortsbilds wurde bemängelt.</p>	<p>Die Lage des Wirtschaftshofs wurde anhand einer Alternativenprüfung ermittelt. Die Lage innerhalb der beiden östlichen Seitenflügel des Altenpflegeheims stellt die Planungsvariante mit den geringsten Auswirkungen auf die Bestandsbebauung und ihre Bewohner dar (aus-</p>

<sup>58</sup> Im 1. Entwurf des Bebauungsplans wurden die Höhen anhand des Straßenniveaus festgesetzt. Daraus hätten allerdings die angegebenen Höhen über NHN resultiert.

<sup>59</sup> Ausnahmen: einzelne Schornsteine, Abluft- und Ansaugstutzen und Grundleitungsentlüftungen, Sanitärleitungen und Blitzschutzanlagen die gemäß bauordnungsrechtlicher Bestimmungen oberhalb des Dachfirsts befindlich sein müssen.

	<p>fürlich dazu Kap. 8.5).</p> <p>In Bezug auf die Gestaltung ist darauf hinzuweisen, dass bereits gemäß dem 1. Bebauungsplanentwurf eine Hecke mit einer Höhe von mindestens 2,0 m im Randbereich des Sondergebiets anzupflanzen ist. Von dieser Heckenbepflanzung geht eine abschirmende Wirkung aus. Die Bewohner der Häuser auf der östlichen Seite des Grünen Wegs können den Wirtschaftshof nach Entwicklung der Hecke kaum bzw. gar nicht optisch wahrnehmen. Die Stellplätze werden sämtlich durch die Hecke verdeckt werden. Zudem wird planungsrechtlich die Errichtung weiterer Wohnhäuser an der westlichen Seite des Grünen Wegs vorbereitet. Sobald dort Häuser errichtet sind, wird eine weitere abschirmende Wirkung gegenüber den Plannachbarn realisiert. In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung aufgenommen, die die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Lärmschutzwand regelt. Diese Lärmschutzwand wird möglicherweise die Heckenbepflanzung an Höhe übertreffen. Daher soll sie begrünt und in das Gestaltungskonzept des Altenpflegeheims eingebunden werden.</p>
<p>Es wird von zahlreichen Bürgern kritisiert, dass die <u>Bestandsvegetation</u> auf Grund der Neuplanung überwiegend nicht erhalten werden kann.</p>	<p>Die Bestandsvegetation kann weiträumig nicht erhalten werden, weil die Errichtung des Altenpflegeheims mit einer Inanspruchnahme weiter Teile der Freiflächen im Plangebiet einhergeht. Es wurde eine Vitalitätsprüfung des vorhandenen Baumbestands in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Untersuchung liegt darin, dass eine Vielzahl der vorhanden Bäume im Plangebiet nicht auf Dauer erhalten werden kann. Im Zuge der Weiterentwicklung des Baukonzepts wurde daher ein Freiflächenplaner in die Planung einbezogen, der ein Gestaltungskonzept für die Freibereiche des Altenpflegeheims entwickelt hat. Dieses Konzept ist Bestandteil der Vorhabensplanung, die Teil des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan wird. Durch die Erstellung dieses Gestaltungsplans wird abgesichert, dass der „grüne Charakter“ vor allem des nördlichen Grundstücksbereichs erhalten werden kann, auch wenn im Wesentlichen eine <u>landschaftsplanerische Neugestaltung</u> mit einheimischen Gehölzen erforderlich war.</p>

<p>Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Festsetzung von <u>Gestaltungsvorgaben für die neu geplante Wohnbebauung am Grünen Weg</u> zu prüfen sei.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für das reine Wohngebiet eine offene Bauweise fest, in der bauliche Anlagen mit einem seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden müssen. Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung. Detailliertere Festsetzungen für die zulässigen Wohnhäuser sind nicht erforderlich.</p>
<p><b>Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</b></p>	
<p><b>Sachpunkt</b></p>	<p><b>Berücksichtigung im Plankonzept</b></p>
<p>Der <u>Schallschutzkonflikt</u>, der sich aus der Planung des Altenpflegeheims neben einem neu geplanten reinen Wohngebiet ergibt, wurde im 1. Entwurf des Bebauungsplans aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde nicht zufriedenstellend gelöst. Es bestehen insbesondere Bedenken gegen die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber dem geplanten Wohngebiet.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf wurde durch den Gutachter ergänzt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse spiegeln sich in der Begründung zum Bebauungsplan wieder (Kap. 7.3. und 8.8). Durch das Gutachten wurden sog. Lärmemissionskontingente ermittelt, die den vom Altenpflegeheim ausgehenden Betriebslärm begrenzen und dadurch die Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Vorschriften gegenüber der Bestandswohnbebauung ermöglichen. Die Überschreitung der Lärmschutzwerte der DIN 18005 für das geplante reine Wohngebiet liegen im Bereich des Vertretbaren, zumal es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Lärmemissionskontingente wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Zudem sichert der Bebauungsplan nunmehr auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Ostgrenze des Sondergebiets ab. Der Schallschutzkonflikt kann dadurch gelöst werden.</p>
<p>Ein Ersatzstandort für die durch die Planung wegfallenden <u>Wertstoffcontainer</u> wurde bislang nicht geprüft.</p>	<p>Die Stadt Dessau-Roßlau hat die entsprechende Fachbehörde beteiligt und einen möglichen Alternativstandort für die Wertstoffcontainer in der Nähe des Plangebiets auf dem Flurstück 133/15 der Flur 1 der Gemarkung Roßlau geprüft. Die Wertstoffcontainer können auf dieser Fläche untergebracht werden. Dies muss durch den Bebauungsplan selbst nicht abschließend geregelt werden.</p>
<p>Die <u>Kartengrundlage</u> war nicht eindeutig lesbar. Die <u>Geltungsbereichsgrenze</u> war nicht überall eindeutig, weil der Geltungsbereich einige Straßenflurstücke nur anteilig erfasst.</p>	<p>Die Lesbarkeit der Kartengrundlage wurde durch Überarbeitung der Planzeichnung verbessert. Sämtliche Flurstücke im Plangebiet können nun eindeutig zugeordnet werden. In</p>

	der Planzeichnung sind die bislang nicht eindeutigen Punkte des Geltungsbereichs mit Koordinatenangaben eingetragen worden.
--	---

## 15. Schlussabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Nachnutzung brachliegender Flächen eröffnet. Eine Nachnutzung von Brachflächen trägt regelmäßig zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und ist daher städtebaulich zu begrüßen. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen steht auch im Einklang mit der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Aufgrund der bereits früher ausgeübten Nutzung als Schulstandort – damals mit einem höheren Nutzungsmaß der baulichen Anlagen – ist nicht davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung des Altenpflegeheims sowie der dazu benachbarten Wohnnutzungen städtebauliche Spannungen ausgelöst werden:

- § Durch die Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets „Altenpflegeheim“ auf die Errichtung einer Einrichtung der Altenpflege wird gewährleistet, dass keine weiteren oder fremdartigen Nutzungen, die bodenrechtliche Spannungen mit der Umgebung des Plangebiets hervorrufen könnten, zugelassen werden dürfen. Zulässig ist lediglich das Pflegeheim in der im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelten Bauform mit den darin beschriebenen Erschließungsanlagen und Stellplätzen.
- § Durch die Ausweisung eines reinen Wohngebiets in der Nachbarschaft zum Pflegeheim wird auch für den östlichen Teil des Plangebiets verbindlich durch den Bebauungsplan vorgegeben, dass nur Wohngebäude auf der in Frage stehenden Fläche regelmäßig zulässig sind. Dadurch wird der Ansiedlung von nicht gebietsverträglichen baulichen Nutzungen durch die Bauleitplanung vorgebeugt.

Die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe für das gesamte Plangebiet trägt zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei. Das in der Umgebung anzutreffende Höhenmaß baulicher Anlagen wird nicht überschritten. Die künftige Bebauung wird auch nicht das Höhenmaß des ehemals auf dem Grundstück befindlichen Schulgebäudes aufweisen, sondern bleibt hinter dieser zurück. Im Bereich des reinen Wohngebiets ist weiterhin nur die Bebauung in der offenen Bauweise zulässig. Dementsprechend wird sich die künftige Bebauung auf dem Grundstück in den Wohnbestand jenseits des Grünen Wegs einfügen.

– wird fortgeschrieben –

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193; zuletzt geändert durch Artikel 27 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.