

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ der Stadt Dessau-Roßlau**

---

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 212 "Klinik und Gesundheitszentrum" dient der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes eines modernen Klinikums mit ausreichenden Reserven für mögliche Erweiterungsmaßnahmen sowie der Standortsicherung einer zentralörtlichen Einrichtung mit überregionaler Bedeutung.

Dessau-Roßlau als Oberzentrum ist als Standort für hochwertige spezialisierte Einrichtungen im sozialen Bereich langfristig zu stabilisieren. Das Klinikum ist wesentlicher Teil dieser spezialisierten Einrichtungen im medizinischen Bereich. So wird mit vorliegendem Bebauungsplan ein wichtiger Beitrag für die Stärkung der oberzentralen Funktion von Dessau-Roßlau geleistet.

Seit dem Jahr 2004 ist der Bebauungsplan Nr.118 "Städtisches Klinikum" rechtskräftig. Mit den in den vergangenen Jahren erfolgten Ansiedlungen und baulichen Umnutzungen und Erweiterungen stieß das ursprüngliche Nutzungskonzept, welches kleinteilige Baufelder und großflächige Grünausweisungen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz vorsah, zunehmend an seine Grenzen. Aufgrund weiterer, beabsichtigter Investitionen, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umsetzbar waren, wurde die Überarbeitung des Planes erforderlich. Dabei sollte die Flexibilisierung höchste Priorität haben, um im Bedarfsfall auf zukünftige, derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen im Gesundheitswesen reagieren zu können und so dauerhaft eine qualitativ hochwertige medizinische Versorgung am Standort absichern zu können. Daher wurden nun größere, zusammenhängende Bauflächen festgesetzt, im Gegenzug aber auch ein größerer, zusammenhängender Grünflächenkomplex (südliche Erweiterung des Geltungsbereiches). Die Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212 beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich, den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

Durch die Verlagerung des Umspannwerkes ergab sich die Möglichkeit, innerhalb des bisherigen Klinikbereiches eine intensivere Nutzung zu ermöglichen und den damit verbundenen Abgang von Freiflächen in unmittelbarer Nachbarschaft, nämlich auf den Flächen des alten Umspannwerkes, auszugleichen und zu ersetzen. Damit wird eine effektivere Nutzung des bisher bebauten Bereiches ermöglicht und gleichzeitig der Übergang vom Klinikgelände in die umgebenden Landschaftsbereiche verbessert.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen für die Freiflächennutzung im Bereich des alten Umspannwerkes und ermöglicht so eine effektivere bauliche Ausnutzung des "inneren" Klinikumsbereiches.

So wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan nach Süden hin deutlich erweitert und aus diesem Grunde auch ein neues Planaufstellungsverfahren durchgeführt.

Die Bestandssituation des Klinikums am Standort wird in großen Teilen erhalten, in Teilbereichen jedoch überplant.

### **Vorliegende Fachgutachten**

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Erfordernis der Ermittlung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich aus § 1a BauGB i.V.m. §§ 18 ff. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Zur Integration umweltschützender Belange in den Bebauungsplan bestimmt Absatz 2 des § 1a BauGB, dass die Darstellungen von Fachplänen bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 6

BauGB zu berücksichtigen sind. In § 1a Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen soll, sofern diese Eingriffe nicht bereits zuvor zulässig waren. Als Eingriffe werden Veränderungen des derzeitigen Zustandes bezüglich der Schutzgüter Biotope und Arten, Klima, Landschaftsbild, Siedlungsbild, Boden und Wasser gewertet.

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffsumfangs waren die bisher bereits rechtskräftigen Inhalte des B-Planes 118 „Städtisches Klinikum“, die bei der Anwendung der Eingriffsregelung als Status quo verwendet wurden (Vorher), und ein Vergleich mit dem durch den neuen B-Plan festgesetzten zukünftigen Zustand im Plangebiet (Nachher).

Als eingriffsrelevant stellten sich dabei vor allem die erstmalig als Bauflächen festgesetzten, bisher unbebauten Bereiche innerhalb des Klinikumgeländes dar.

Für die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des Ausgangszustandes (bisheriger B-Plan) sowie der geplanten grünordnerischen Maßnahmen wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt angewandt. Durch die Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Umspannwerkes in das B-Plangebiet konnte ein vollständiger Ausgleich der geplanten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden als Planfestsetzungen übernommen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind ebenfalls in dem Fachgutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthalten.

#### Schallimmissionsprognose

Es liegt die Schallschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 212 vom Februar 2008 vor.

Dabei ging es im Zusammenhang mit der beabsichtigten Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes insbesondere um die Ermittlung der Auswirkungen auf Gebäude im Plangebiet ausgehend von dem vorhandenen und geplanten Stellplatzverkehr mit dem zugehörigen Zu- und Abfahrtsverkehr sowie vom umliegenden öffentlichen Verkehr. Die dem neuen Bebauungsplan zuzurechnenden Veränderungen wurden ermittelt und beurteilt.

Die Berechnungen ergaben die Notwendigkeit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen (nach DIN 4109) im Bebauungsplan, um den in der Krankenhausbaurichtlinie vorgegebenen Lärmgrenzwerten (mittlerer Maximalpegel von 40 dB(A) bei geschlossenen Fenstern) im Sinne der Schutzbedürftigkeit der Patienten ausreichend Rechnung zu tragen. Der passive Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB über Festsetzungen gewährleistet.

Anmerkung:

Die Festsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) entlang der Randstraße Alten, die insbesondere dem Schutz des Patientengartens dient, beruht auf schalltechnischen Untersuchungen, die bereits im Zuge der Aufstellung des B-Planes 118 erfolgten. Diese Festsetzung wurde unverändert in den neuen B-Plan übernommen.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen**

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches fand eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens statt.

Die eingegangenen Hinweise und Bedenken wurden sachgerecht gegen- und untereinander abgewogen. Nach Abwägung durch den Stadtrat sind keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt. Die beschlossenen Berücksichtigungen oder Anpassungen in der Satzungsfassung beziehen sich lediglich auf redaktionelle Korrekturen bzw. eine Klarstellung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grund eines entsprechenden Hinweises der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie eine Korrektur der Festsetzung zur Art und

Weise von Baumpflanzmaßnahmen gemäß dem Hinweis des Sachgebietes Grünplanung des Amtes 65.

### **Kurzzusammenfassung über die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange**

Die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes wurden in Ihrem Zustand erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturschutz und die Landespflege bewertet. Dabei wurde ermittelt, inwieweit die einzelnen Schutzgüter ihre natürlichen Funktionen erfüllen und/oder inwiefern sie in ihrer Leistungsfähigkeit gestört bzw. gefährdet sind.

Für die Bewertung sind die bestehende Naturnähe sowie die Möglichkeit zur naturnahen Entwicklung besonders wichtige Kriterien. Daneben dienen die Faktoren Eigenart und Schönheit, Seltenheit und Regenerationsfähigkeit/ Wiederherstellbarkeit sowie die Artenvielfalt und die Bedeutung für den Biotopverbund als Beurteilungsgrößen, ebenso die Eignung als Aufenthalts- und Erholungsraum für den Menschen und die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse.

Das Plangebiet stellt sich als Teil der Siedlungsfläche dar und ist mit entsprechender Bebauung und Nutzung belegt. Für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes waren damit bereits Beeinträchtigungen der Natürlichkeit und Einschränkungen der Leistungsfähigkeit durch anthropogene Überformung (insbesondere Bodenversiegelung) verbunden.

Dahingegen kann die klimatische Situation auf Grund der Stadtrandlage mit einer mäßigen Erwärmung und hinsichtlich der Luftbelastung als schwach belastet betrachtet werden.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und der aktuellen Biotopausstattung unwahrscheinlich. Habitate sind eher für siedlungsgewöhnte Tiere anzunehmen, hier sind alte, standortgerechte und vitale Gehölze zu nennen sowie geeignete Nistplätze für Gebäudebrüter.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist wie die Biotopausstattung stark anthropogen geprägt und zeigt vor allem im Übergang zur umgebenden offenen Landschaft im Süden deutliche Defizite.

Der Bebauungsplan Nr. 212 "Klinik- und Gesundheitszentrum" sieht neben der baurechtlichen Sicherung des Bestandes auch die Bebauung darüber hinaus gehender Bereiche vor. Neben den Folgen der damit einher gehenden zusätzlichen Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) hat dies auch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen ergeben sich hauptsächlich durch Umorganisation der Bau- und Grünflächen im "alten" Klinikumsbestand und führen dort teilweise zum Verlust von Biotopen, die durch mehr oder weniger starke anthropogene Überprägung gekennzeichnet sind. Freiflächen werden in Bauflächen/Versiegelungsflächen umgewandelt. Es werden aber auch bebaute/versiegelte Fläche entsiegelt und zu Grünfläche bzw. unbebaubarer Fläche umgewidmet.

Im Süden entsteht ein zusammenhängender Grünflächenkomplex mit dem Patientengarten im Osten und der zukünftig der naturräumliche Entwicklung gewidmeten Freifläche auf dem ehemaligen Umspannwerk im Westen.

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht gegeben, da es sich über den gesamten Geltungsbereich erstreckt. Jedoch wurde die Anordnung der verschiedenen, besonders der intensiveren Nutzungsarten, hinsichtlich der zu erwartenden Folgen, unter Rücksichtnahme auf die Schutzansprüche empfindlicherer Nutzungen und Biotope gewählt. Außerdem wird im Gegensatz zum "alten" Bauleitplan auf Kompensationsflächen im Kernbereich des Klinikums verzichtet und als Alternative dazu mit dem ehemaligen Umspannwerk im Süden eine große zusammenhängende Fläche für die Kompensation bereit gestellt.

Insgesamt findet der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gem. Definition § 18 NatSchG LSA im Plangebiet neben der ausreichenden Flächenverfügbarkeit für Maßnahmen

vorwiegend auch im qualitativen Sinne statt: Die Gesamt-Biotopstruktur im Geltungsbereich wird aufgewertet, der Anteil geringwertiger Biotoptypen sinkt zu Gunsten des Anteils höherwertigerer, leistungsfähigerer Strukturen, die durch Neuschaffung und Umwandlung des Bestandes entstehen.

Dabei sollen gezielt lineare Gehölzstrukturen im Bestand erhalten und gefördert werden. Vorhandene Baumreihen werden durch Neupflanzungen weiter geführt. Gehölzgruppen werden erhalten, wenn Vitalität und Funktion es begründen, sie dienen der Raumbildung und prägen das Erscheinungsbild. Neue Freiflächen werden im nördlichen Teil vorrangig mit den Funktionen Strukturbildung, Repräsentation und gebäudenaher Aufenthaltsräume (Erholung, Rekreation) versehen. Im Süden sind zwei Hauptfunktionen zu nennen: Kompensation für zu erwartende Eingriffe und Patientenpark. Beide Bereiche zusammen können dann auch die südliche Ortsrandeingrünung bilden.

Weitere positive Wirkungen gehen von der Begrünung der Lärmschutzanlage sowie von der Bepflanzung im Stellplatzbereich aus.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Dessau- Roßlau, 24.02.2009

Ausgefertigt:

Dessau-Roßlau, 2009

Klemens Koschig  
Oberbürgermeister