

Antragsteller / Anschrift / Ansprechpartner:

Alexianer Sachsen - Anhalt GmbH
 St. Joseph Krankenhaus Dessau
 Geschäftsführung Frau Petra Stein
 Auenweg 36, 06847 Dessau - Roßlau

Stadt Dessau - Roßlau
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege
und Geodienste
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau
Posteingang

 Amt für Stadtentwicklung,
 Denkmalpflege und Geodienste

am:

20.11.20

PE-Nr.:

4216120

61.0.

61.0.1.

61.1.

61.2.

61.3.

Ort / Datum:

vom Antragsteller auszufüllen:

Dessau, den 13.11.2020

Eingang / Aktenzeichen:

von der Stadt Dessau-Roßlau auszufüllen:

Antrag auf Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens
☒ § 8 BauGB (Regelverfahren)

☐ § 12 BauGB (vorhabenbezogen)

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

Vorhaben (Bitte fügen Sie das städtebauliche Konzept bzw. den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung bei).
 Bezeichnung

2. Änderung eines Planausschnittes des Bebauungsplanes 212 "Klinik und Gesundheitszentrum" zur Neugestaltung der Außenanlagen inkl. der Verlegung von Parkplatzflächen des St. Joseph Krankenhauses Dessau

Art der Nutzung

Nutzung für Therapie und als Parkplatzfläche

Anzahl der Nutzungseinheiten (geplante Wohneinheiten, Arbeitsplätze, Verkaufsfläche, etc.)

Eigentümer aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer mit Anschrift
Alten	3	2293, 2344	Stadt Dessau Roßlau
Alten	3	2345, 2347	Stadt Dessau Roßlau
Alten	3	2401/2402	Stadt Dessau Roßlau

Für weitere Angaben bitte eine Anlage beifügen!

- ☒ Der Antragsteller / Vorhabenträger ist Eigentümer oder im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o.g. Grundstücke. (Bitte Nachweise beifügen!)
- ☐ Die Eigentümer der o.g. Grundstücke stellen einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht. (Bitte die Erklärungen der Eigentümer beifügen!)

Der Antragsteller / Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Dessau-Roßlau darstellt, auf die kein Anspruch besteht. Vergebliche Aufwendungen in Vorbereitung der Entscheidung über den Antrag liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass, soweit erforderlich, für die Beurteilung des Antrages, weitere Angaben (Gutachten, Stellungnahmen betroffener Dritter, etc.) von der Stadt Dessau-Roßlau eingefordert werden können.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen die dadurch entstehen, dass das (vorhabenbezogene) Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Antragstellers / Vorhabenträgers.

Dem Antragsteller/ Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Dessau-Roßlau das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass nach Eingang des vollständigen Antrages der zuständige Fachausschuss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beraten und entschieden werden.

Der Antragsteller / Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens ein.

Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH

Hans-Liut Straße 5
06886 Lutherstadt Wittenberg

Telefon: 03491 47 62 22-300
Fax: 03491 47 62 22-300

Unterschrift Antragsteller/
Vorhabenträger

(Stempel)

Dessau, den 13.11.2020

Ort und Datum

Anlagen bitten in dreifacher Ausfertigung:

- ☒ städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☒ Nachweis der Verfügungsberechtigung über die Grundstücke bzw. Erklärung der Eigentümer

Erläuterungen zum gestalterischen und Nutzungskonzept

Dem Antrag auf Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ liegt die beabsichtigte Umgestaltung der Freiflächen für Patienten und Besucher des St.-Joseph-Klinikums zu Grunde.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ wurde durch Anpassung der Baugrenzen der Bau der neuen Sport- und Therapiehalle auf dem Grundstück des St. Joseph-Krankenhauses ermöglicht. Im Auftrag der Alexianer Sachsen - Anhalt GmbH sollen nun auch die Außenanlagen für das St. Joseph Krankenhaus neugestaltet und an den modernen Standard der Klinik angepasst werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Neuordnung der Stellplatzanlage geplant, welche die Erschließung des Krankenhauses sicherstellen soll.

Durch den Bau der Sport- und Therapiehalle wurden nun in Bezug auf die Außenanlagen und die Parkplatzsituation neue Voraussetzungen geschaffen. Der der Öffentlichkeit zugewandte Haupteingang der Cafeteria und Sport- und Therapiehalle ist unmittelbar auf den Parkplatz und ausgerichtet. Einerseits erfolgt somit die Erschließung direkt vom bzw. über den Parkplatz ins Gebäude. Dies birgt Sicherheitsmängel, denn Laufwege werden von den erschließenden Fahrbahnen gekreuzt. Andererseits hat die städtebauliche Ansicht/Straßenfront der Sport- und Therapiehalle immer den ungeschönten Blick auf den Parkplatz im Vordergrund. Eine Verbesserung der aktuellen Situation in Bezug auf Sicherheit und räumlicher Qualität wäre wünschenswert und im Sinne der Patienten, Mitarbeiter und Besucher sowie der Stadt Dessau.



Blick auf die Sport- und Therapiehalle aus Richtung Auenweg



Blick auf die Sport- und Therapiehalle aus Richtung Ausfahrt

Die Planung sieht vor, die verkehrlichen Erschließungsbereiche mit regelmäßigem PKW-Verkehr optisch und funktional von den Klinikgebäuden und Aufenthaltsbereichen im Außenraum zu trennen. So gelingt es, eine geordnete Struktur mit klaren Funktionsbereichen im Außenraum und im Krankenhauspark eine ruhige und erholsame Atmosphäre für die Patienten zu schaffen.

Da der Bereich unmittelbar neben dem Auenweg keine guten Aufenthaltsqualitäten für die Patienten hat und die derzeit vorhandene Stellplatzkapazität keine Reserven aufweist, sollen die Stellplatzanlagen hier in nördlicher Richtung erweitert werden. Dadurch muss ein bisher als Pflanzfläche festgesetzter Bereich in Anspruch genommen werden. Diese Maßnahme widerspricht den bisherigen Planfestsetzungen und berührt die Grundzüge der Planung. Daher wird die nunmehr beantragte 2. Planänderung erforderlich.

Ferner ist geplant, die PKW -Stellplätze künftig mit einer mittigen Fahrbahn zu erschließen. Die Parkplatzanlage ist längs entlang des Auenwegs ausgerichtet, jedoch durch eine Hecke mit einer Höhe von ca. 1,60 m vom Straßenraum Auenweg und den Außenanlagen des St. Joseph Krankenhauses getrennt.

Die im B-Plan festgesetzte Pflanzfläche 2 wird mit der vorliegenden Planung durch die veränderte Anordnung der PKW-Stellplätze deutlich verkleinert. Die Gesamtfläche der PKW-Stellplätze bleibt dabei jedoch unverändert. Die verkehrliche Erschließung aus dem öffentlichen Straßenraum erfolgt unverändert über die bestehende Zufahrt am nördlich angrenzenden Neuenhofenweg und die Ausfahrt auf den Auenweg im Süd-Westen des Grundstückes. Für die an dieser Stelle entfallende Grünfläche mit Baumpflanzungen kann ein flächenmäßiger Ausgleich an verschiedenen anderen Stellen auf dem Grundstück erfolgen. Auch die geforderten Baum-Neupflanzungen, die nicht mehr auf der restlichen Pflanzfläche 2 untergebracht werden können, können auf anderen Flächen innerhalb des Grundstückes, z.B. auf Pflanzfläche 3 nachgewiesen werden.

Entsprechend werden mit der vorliegenden Planung nur Eingriffe beantragt, die in Ihrer Auswirkung auf Boden, Natur und Landschaft auch im Einklang mit dem geltenden Bebauungsplan Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ stehen. Die geplanten Eingriffe in Boden und Natur sollen durch die Aufwertung anderer Flächen ausgeglichen werden. Die Gesamtbilanz für den Planänderungsbereich bleibt gleich.

1. Änderung B-212			Planung Büro GfSL		
Flächenbilanz			Flächenbilanz		
Geltungsbereich 1. Änderung B-212	12.074	m2	12.074	m2	Geltungsbereich 1. Änderung B-212
Bauflächen innerhalb der Baufelder	6.214	m2	3.857	m2	Real bebaute Fläche innerhalb der Baufelder
nicht überbaubare Flächen	5.860	m2	8.217	m2	Real nicht überbaute Flächen
davon Flächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung	2.800	m2	3.765	m2	davon geplante begrünte Flächen (Rasen, Pflanzflächen, Heckenflächen etc.)
			2.070	m2	davon geplante begrünte Flächen innerhalb von Flächen mit Festsetzungen für Bepflanzungen
weitere Werte			weitere Werte		
zulässige GRZ	0,70		0,69		Erreichte GRZ mit vorliegender Planung
Fläche PKW-Stellplätze Bestand (inkl. angrenzender Verkehrsflächen)	1.347	m2	1.322	m2	geplante Fläche PKW-Stellplätze (inkl. angrenzender Verkehrsflächen)

Die vorgeschlagenen Maßnahmen tragen erheblich zur Verbesserung der Situation am Standort bei. Mit der Umgestaltung der Außenanlagen wird der letzte Schritt der Erweiterung des Klinikstandortes als eine Einrichtung mit überregionaler Bedeutung umgesetzt. Die neu entstehende Qualität durch die Neuordnung der Parkplatzanlage hat daran einen großen Anteil.



Entwurfsplanung „Lebenswege“ GfSL

Städtebauliche Einordnung



Vorgesehen ist die Änderung der Stellplatzanordnung mit Eingriff in eine laut bestehendem B-Plan festgesetzte Grünfläche, siehe oben gekennzeichnete Markierung. Durch die Integration diverser kleinen Grün- und Pflanzflächen in derzeit befestigte Flächen/bzw. laut B-Plan überbaubaren Flächen soll die Summe der begrünten Flächen gegenüber dem IST-Bestand verbessert werden. Alle vorhandenen bzw. neu notwendigen Ersatzmaßnahmen sollen auf dem Grundstück umgesetzt werden.

Das primäre Ziel des bestehenden Bebauungsplanes für die städtebauliche Planung ist die Weiterentwicklung des medizinischen Standortes des St. Joseph-Krankenhauses im Zusammenhang mit dem Städtischen Klinikum. Die geplante Neugestaltung der Außenanlagen dient einerseits der qualitativen Steigerung des Therapieangebotes und andererseits der strukturellen Neuordnung der Stellplatzbereiche für Besucher, Personal und Patienten.

Durch die Inanspruchnahme von natürlichen Flächen in bebaute bzw. versiegelte Flächen können Lebensräume von Flora und Fauna gestört und der Wasserhaushalt des Bodens beeinflusst werden. Dadurch ist die Ausdehnung bebauter Flächen ökonomisch und ökologisch von zentraler Bedeutung für nachhaltige Städtebaupolitik.

Mit Umsetzung der vorliegenden Außenanlagenplanung erfolgt die Eingrünung der Freiflächen des gesamten Komplexes. Im Hinblick auf die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird als grünordnerisches Ziel formuliert, die ökologischen Strukturen des Baugebietes neu zu ordnen, sie zu entwickeln und darüber hinaus die mit den Baumaßnahmen entstehenden unvermeidlichen Eingriffe in Boden und Natur entsprechend zu minimieren.