Aufgabenstellung
zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 212 " Klinik- und Gesundheitszentrum"

A Planungsanlass / Planungsziel

A1 Planungsanlass

Seit dem Jahr 2004 ist der B-Plan Nr. 118 "Städtisches Klinikum" rechtswirksam. Aufgrund neuer Entwicklungen im Gesundheitswesen (Konzentrationsprozesse zur Nutzung von Synergieeffekten) kam es zu neuen Ansiedlungen im Bereich des Klinikums (St. Joseph-Krankenhaus für Psychiatrie, Medizinisches Versorgungszentrum). Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Mit den bisher erfolgten und noch geplanten Ansiedlungen stößt das ursprüngliche Nutzungskonzept, welches kleinteilige Baufelder und großflächige Grünausweisungen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz vorsah, an seine Grenzen. Es waren bereits mehrfach Befreiungen für verschiedene Vorhaben erforderlich. Aufgrund weiterer beabsichtigter Investitionen (eine Turnhalle für das psychiatrische Krankenhaus, die notwendige Verlagerung von Besucherstellplätzen, die Umnutzung bisher zum Abriss vorgesehener Gebäude, u. a.), die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umsetzbar wären, wird die Überarbeitung des Planes erforderlich. Dabei muss die Flexibilisierung höchste Priorität haben, um im Bedarfsfall auf zukünftige, derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen im Gesundheitswesen reagieren zu können und so dauerhaft eine effektive sowie kostengünstige medizinische Versorgung am Standort absichern zu können. Dessau-Roßlau als Oberzentrum ist Standort für hochwertige spezialisierte Einrichtungen im sozialen Bereich. Dazu gehört im medizinischen Bereich das Klinikum, dessen Entwicklung langfristig zu sichern ist.
Durch die Verlagerung des alten Umspannwerkes ergibt sich die Möglichkeit, innerhalb des bisherigen Klinikbereiches eine intensivere Nutzung zu ermöglichen und den damit verbundenen Abgang von Freiflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort auszugleichen und zu ersetzen. Damit wird eine effektivere Nutzung des bisher bebauten Bereiches ermöglicht und ein verbesserter Übergang vom Klinikgelände in die umgebenden Landschaftsbereiche sichergestellt.
Da die notwendige Überarbeitung den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 118 umfasst und im Süden der Geltungsbereich deutlich erweitert wird, kann nicht von einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ausgegangen werden. Deshalb wird eine Neuaufstellung durchgeführt.

A2 Planungsziele

Städtebauliches Zielkonzept

- Sicherung des langfristigen Bestandes und der Entwicklungsperspektiven des Städtischen Klinikums als wichtige oberzentrale Einrichtung des Gesundheitswesens in Dessau-Roßlau
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der internen Flexibilität möglicher Standortnutzungen hinsichtlich ihrer mikrostandörtlichen Einordnung
- Sicherung der Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen auch bei sich ändernden Anforderungen im technischen und funktionalen Bereich
- Ermöglichung einer höheren Nutzungsintensität im Klinikbereich, Schaffung von großen, zusammenhängenden Baufeldern durch Veränderung der Baugrenzen
- Einbeziehung des ehemaligen alten Umspannwerkes in den Klinikbereich, Ausweisung dieser Flächen als Ersatz für reduzierte Grünflächen im Inneren
- Anpassung der schallschutztechnischen Anforderungen und Festsetzungen an das flexiblere Nutzungskonzept

Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung der bestehenden und bisher festgesetzten Grün- und Erhaltungsbereiche auf ihren möglichen dauerhaften Bestand im Kontext mit der angestrebten Gesamtnutzungsverteilung auf dem Klinikareal
- teilweise Reduzierung von kleinteiligen Grün- und Erhaltungsfestsetzungen innerhalb der Hauptnutzungszone
- Einbeziehung zusätzlicher Flächen (altes Umspannwerk) in den Plangeltungsbereich zur Konzentration der erforderlichen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesen Bereich
- Untersuchung und Bewertung unterschiedlicher Varianten möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf ökologische, ökonomische und stadtgestalterische Aspekte
- weitestgehender Erhalt von vorhandenem wertvollen Baumbestand

Verkehrskonzept

- generelle Beibehaltung der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes
- Verlegung der Hauptzufahrt des Klinikums
- Festlegung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches, Abprüfung der schalltechnischen Auswirkungen der Stellplätze und deren Zufahrten

B Abgrenzung des Plangebietes / Lage im Raum

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen des Städtischen Klinikums Dessau-Roßlau am Standort Auenweg 38 im Ortsteil Alten. Zusätzlich werden Flächen im Südwesten des bisherigen Geltungsbereiches in das Plangebiet einbezogen. Hierbei handelt es sich um teilweise bebaute Flächen des ehemaligen Umspannwerkes. Der Planbereich hat damit eine Gesamtgröße von 16,14 ha.
Das Plangebiet wird im Norden vom Neuenhofenweg, im Osten von der Taube, im Süden von der Randstraße Alten und im Westen vom Auenweg und dem neuen Umspannwerk begrenzt.
Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 liegt im Ortsteil Alten und grenzt im Süden an den planungsrechtlichen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB an. Im Westen schließt sich der B-Plan Nr. 115 "Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg" (rechtswirksam, Wohnungsbau), im Norden der VE-Plan Nr. 17 "Neuenhofenweg" (rechtswirksam, Wohnungsbau), im Osten Wohnbebauung und im Südosten der VE-Plan Nr. 27 "Blutspendedienst DRK" (in Aufstellung, Blutspendedienst) an. Das Verfahren für den im Südwesten gelegenen B-Plan Nr. 124 "Sondergebiet Sport- und Freizeitpark Dessau-Zoberberg" ist eingestellt.

C Bestandsgrundlagen

C 1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau bzw. des Klinikums. Für den Bereich des St. Joseph-Krankenhauses gibt es ein Erbbaurecht.

C 2 Altlastenverdachtsflächen / Bodenbelastungen

Im Bereich des Klinikums befinden sich keine Altlastenflächen. Der Erweiterungsbereich war eine Teilfläche des ehemaligen Umspannwerkes. Hier befinden sich Erdschlusskompensati-

onsdrosseln von denen schon einige zurückgebaut wurden. Die Drosseln sind mit Trafoöl gefüllt, stehen frei im Gelände und sind mit einer Ölauffangwanne ausgestattet. Nach Auswertung vorliegender Unterlagen (geotechnisches Gutachten vom 28.05.2004 und beprobungsloser Erstbewertung, partieller Rückbau) ergeben sich keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen auf dem Gelände. Da aber noch keine vollständige orientierende Erkundung für das gesamte Gelände vorliegt, erfolgte eine Archivierung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Dessau-Roßlau.

D Planungsvorgaben

D 1 Relevante Planungen und übergeordnete Nutzungsansprüche

Der seit dem 26.06.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dessau stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche "Klinik" dar. Mit dem Neuaufstellungsverfahren ist keine Änderung der Festsetzung nach der Art der baulichen Nutzung vorgesehen, sämtliche Bauflächen werden also weiterhin als "Sonstiges Sondergebiet-Klinikum" bestehen bleiben.
Die Fläche des ehemaligen Umspannwerkes ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Da das Umspannwerk zwischenzeitlich verlagert worden ist, ist für die betreffende Teilfläche die Darstellung des FNP nicht mehr zutreffend. Dringende Gründe (beabsichtigte Veränderungen innerhalb des jetzigen Klinikgeländes) erfordern die Änderung des Bebauungsplanes. Da die Fläche bisher im FNP schon als Versorgungsfläche ausgewiesen, somit de facto damit auch eine "bauliche" Nutzung dargestellt war und die beabsichtigte Nutzung für das Klinikum der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht, soll ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden.
Im unmittelbaren Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich drei weitere Plangebiete verbindlicher Bauleitpläne: nördlich liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 "Neuenhofenweg" (rechtswirksam), im Osten befindet sich das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 27 "DRK Blutspendedienst" (in Aufstellung) und im Westen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg" (rechtswirksam).
Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 29-35 Naturschutzgesetz LSA sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 37 Naturschutzgesetz LSA sind innerhalb des Plangebietes nicht zu verzeichnen.
Es gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt, unter deren Bestimmungen ein Teil des vorhandenen Baumbestandes fällt.
Entlang der Taube als Gewässer II. Ordnung ist der Gewässerschonstreifen gemäß § 94 Wassergesetz LSA zu berücksichtigen.

D2 Nutzungsziele und Nutzungsarten

Die beabsichtigte Planänderung soll nicht die zulässigen Nutzungsarten im Gebiet betreffen. Das bisherige "Sonstige Sondergebiet - Klinikum" mit seinen bewusst offen gehaltenen Festsetzungen, die bereits ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung ermöglichen, soll bestehen bleiben und nur punktuell um die Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal sowie um kulturelle Zwecke (z.B. Heimatstube) erweitert werden.
Die Neuaufstellung soll die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anordnung der Baufelder auf dem Grundstück offener und flexibler gestalten, um auf sich ändernde bauliche, technische und funktionale Anforderungen derzeitiger und zukünftiger Nutzer auf dem Gelände entsprechend reagieren zu können und damit den langfristigen Erhalt und die Entwicklung des Standortes Klinikum entsprechend seines zentralörtlichen Stellenwertes innerhalb des Oberzentrums Dessau-Roßlau zu sichern. Ziel ist die Schaffung

großer, zusammenhängender Baufelder und die Realisierung des notwendigen ökologischen Ausgleichs auf der Erweiterungsfläche.
Die GRZ soll innerhalb des Plangebietes vereinheitlicht werden. Neben den vorhandenen Stellplätzen sollen mögliche neue Standorte innerhalb des Klinikums auf ihre Verträglichkeit untersucht werden.
Gesunde Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen für Personal und Patienten sowie Besucher sind zu gewährleisten.

D 3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist sowohl mit dem ÖPNV (Bus und Straßenbahn) als auch mit dem privaten Pkw gut zu erreichen. Die Haupterschließung des Klinikgeländes erfolgt für Personal, Patienten und Besucher vom Auenweg aus. Die Hauptzufahrt zum Klinikum ist in den Bereich nördlich der Neubebauung zu verlegen. Hier sind deshalb auch die Pkw-Stellplätze konzentriert.
Die Anordnung weiterer Parkmöglichkeiten im Inneren des Geländes wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu untersuchen sein.

D 4 Medientechnische Erschließung

Das Gelände ist medientechnisch voll erschlossen. Durch die beabsichtigte Planänderung entstehen diesbezüglich keine erhöhten bzw. veränderten Anforderungen. Im Erweiterungsbereich sind die notwendigen Schutzabstände der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen und des neuen Umspannwerkes zu berücksichtigen.

E Grundsätze der Grünplanung

Um im nördlichen Plangebiet möglichst große zusammenhängende Baufelder zu erreichen und damit die angestrebte Flexibilität einer zukünftigen Bebauung und Funktionsverteilung zu ermöglichen, soll dort z. T. auf bisher festgesetzte Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern verzichtet werden. Der Erhalt wertvoller Einzelgehölze ist trotz Reduzierung von Grünfestsetzungen abzusichern.
Im Gegenzug zu den Änderungen im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt im Süden die Aufnahme zusätzlicher Flächen in den Geltungsbereich. Hier sind im Sinne eines plangebietsinternen ökologischen Ausgleichs Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die durch den Plan vorbereiteten Eingriffe vorzusehen. Der Grad der notwendigen Entsiegelung und das Maß der Aufwertung sind in Varianten zu erarbeiten und nach Abstimmung festzulegen. Diese zusätzlichen Grünflächen sollen neben den ökologischen Aspekten auch die Einbindung des Patientenparks und den Übergang zwischen Klinikstandort und der freien Landschaft verbessern. Ausdrücklich ist die Erweiterungsfläche nicht in den Patientenpark einzubeziehen.

F Umweltbelange

Auf den Standort wirken Lärmimmissionen von außerhalb (Randstraße Alten, neues Umspannwerk Auenweg). Durch vorhandene und weitere geplante Parkplätze innerhalb des Klinikgeländes kann es zu weiteren Lärmimmissionen an schutzwürdigen Einrichtungen kommen. Deshalb ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Wegen der vorgesehenen Überplanung von bisher als Erhaltungs- oder privaten Grünflächen festgesetzten Bereichen ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.
Gemäß § 2 (4) BauGB ist der Planbegründung ein Umweltbericht beizufügen. Hier werden die im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erhebli-

chen Umwelteinwirkungen, welche durch die Planänderung verursacht werden, beschrieben und bewertet. Außerdem werden im Rahmen des Umweltberichtes Aussagen dazu getroffen, wie die Kontrolle der Auswirkungen erfolgen soll (Monitoring).