

Teilbereich-03

Blatt-1/2

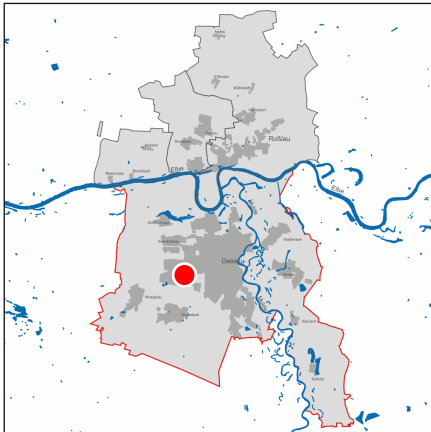
St. Joseph - Krankenhaus (Dessau-Alten) Lfd. Nr. 02/2008/03

Entwurf

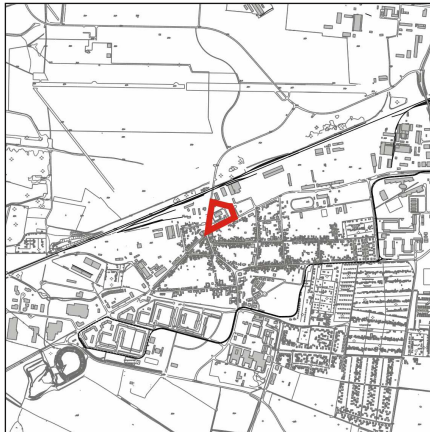
17.11.2008

2. Änderung/Parallelverfahren¹

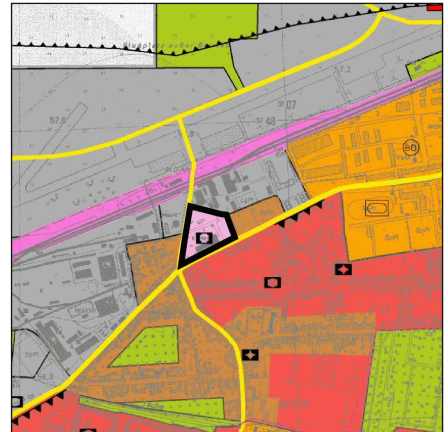
Einleitungsbeschluss 23.04.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteil. 07.07.-18.07.2008
Beteiligung Behörden und TöB 30.06.2008
Öffentliche Auslegung
Stadtratsbeschluss
Bekanntmachung im Amtsblatt



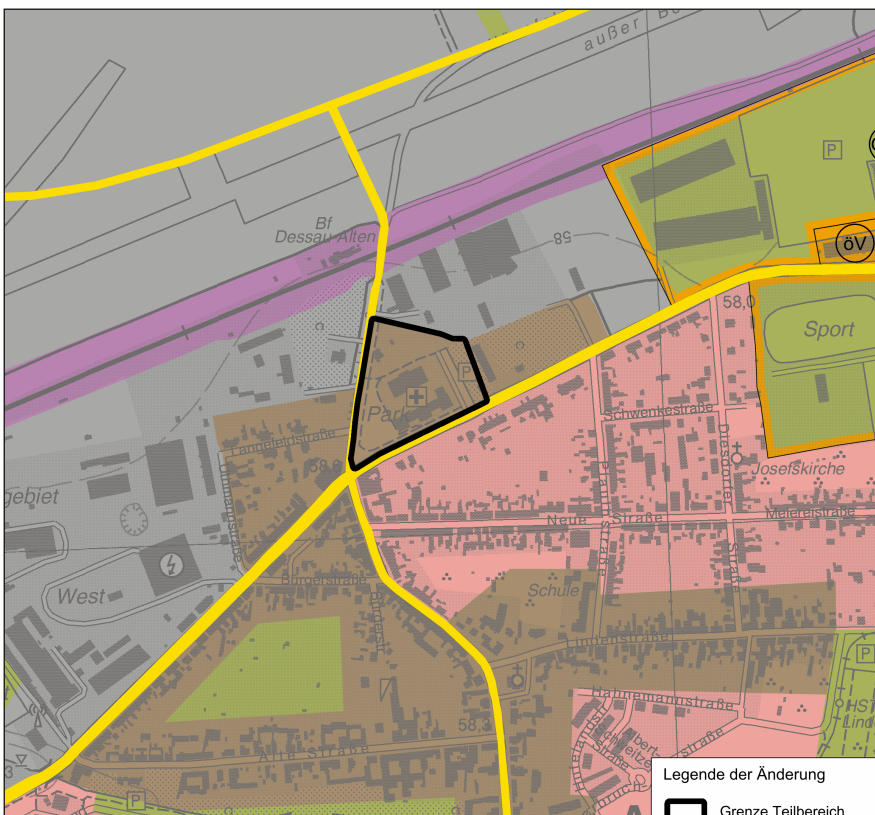
Lage in Dessau-Roßlau



Lage auf der Topografische Stadtkarte
(M 1 : 50.000)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Dessau 2003 (M 1 : 25.000)



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1: 10 000 DTK 10 4139 SW
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 07.04.2008 Erlaubnisnummer: LVermGeo/ A9-1 69-2008-07

Legende der Änderung
 Grenze Teilbereich
 Gemischte Baufläche

Beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung (M 1 : 10.000)

Begründung

Bisherige Darstellung:

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“

Vorgeschlagene Darstellungsänderung:

- Gemischte Baufläche

Anlass und Grund für die Änderung

Die Fläche des Gebäudekomplexes vom Haus „Robert Koch“ des St. Joseph-Krankenhauses (Köthener Straße 93) liegt im Geltungsbereich des seit 1992 in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 104-A der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Titel „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“.

Auf Grund der mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen soll das Planverfahren wieder aufgenommen und fortgeführt werden. Ein wesentliches Ziel der Planung besteht in der Sicherung des Standortes vom Haus „Robert Koch“ unter der Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen:

Teilbereich 03

Blatt 2/2

St. Joseph - Krankenhaus
(Dessau-Alten)
Lfd. Nr. 02/2008/03

Entwurf

17.11.2008

So ist vorgesehen, nach der - zwischenzeitlich erfolgten - Verlagerung stationärer Bereiche des Krankenhauses besonders für das unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude (1935 als Werksschule für die Fa. Junkers errichtet) neue Nutzungen zu integrieren. Dabei handelt es sich um besondere Wohnformen (Wohnheim für seelisch Behinderte, Pflegestation, Wohngemeinschaften), um medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieräumlichkeiten), ferner um die Unterbringung freiberuflich tätiger niedergelassener Ärzte und um die Einrichtung artverwandter gewerblicher Nutzungen (Pflegedienste). Diese Nutzungen sind innerhalb der im B-Plan für den Standort festgesetzten und nachrichtlich im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ nicht zulässig. Deshalb soll der oben beschriebenen Vielfalt artverwandter Nutzungen durch die Darstellung des Bereiches als gemischte Baufläche in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau (Teilbereich 03) Rechnung getragen werden.

Auf Grund des weitgehend privatrechtlichen Charakters der vorgesehenen Nutzungen ist ein Festhalten an der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in der Flächennutzungs- wie der Bebauungsplanung ausgeschlossen. Um der Gefahr eines dauerhaften Leerstandes besonders für das denkmalgeschützte Hauptgebäude entgegenzuwirken wird mit der Darstellung als gemischte Baufläche dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung durch Standortsicherung entsprochen. Infolge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau ergeben sich für den Bereich des Hauses „Robert Koch“ keine Nachteile für die künftige städtebauliche Entwicklung; Die Fläche des Krankenhauses ist in den bisherigen Planungen immer als

Baufläche dargestellt worden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen erfolgt nicht. Mit der Einbeziehung des Hauses „Robert Koch“ in die angrenzende gemischte Baufläche werden für dieses ein breites Nutzungsspektrum eröffnet und dessen Fortbestand gesichert. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Dessau (Teilbereich 03) ist Basis der im so genannten Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Entwurfs für den B-Plan Nr. 104-A nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 104-A - verbunden mit der erforderlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau (Teilbereich 03) - bedingt eine vom Gesetzgeber vorgeschriebene Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht formuliert worden sind. Der Umweltbericht ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes angefertigt worden. Die bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachfolgend kurz zusammengefasst worden: Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind infolge möglicher Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind im Teilbereich 03 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau selbst keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten; innerhalb des darüber hinausgehenden Geltungsbereichs vom B-Plan Nr. 104-A dagegen ist infolge Verlustes an Teillebensräumen auf brach gefallen Flächen mit weniger erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Bezogen auf die Schutzgüter Wasser und Luft/Klima sowie Landschaft und Kultur-/Sachgüter werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Bezogen auf die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Umweltbelangen

sind auf Grund der vorhandenen Vorbelastrungen keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten.

Kompensation der Umweltauswirkungen: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 104-A) werden die Auswirkungen infolge Gewerbelärms durch die Festsetzungen maximal zulässiger Emissionskontingente je m² Grundstücksfläche auf das zulässige Maß begrenzt. In Bezug auf die Auswirkungen infolge Verkehrslärms werden im B-Plan Nr. 104-A Festsetzungen im Hinblick auf das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile bei bestimmten Nutzungen in Abhängigkeit von deren Lage getroffen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ausgeglichen.

Unter der Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Umweltbelastungen besonders im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bei der Umsetzung der vorgesehenen Planungen nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde eine erforderliche Umnutzung des Hauses „Robert Koch“ nach bereits erfolgtem Umzug der stationären Bereiche des Krankenhauses an den Standort Außenweg verhindern und damit der Gefahr von dauerhaftem Leerstand und nachfolgendem Verfall der Bausubstanz Vorschub leisten. Das würde sich besonders negativ für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der früheren Werkschule auswirken.

Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen zum B-Plan Nr. 104-A in ihrer Gesamtheit sind Bestandteil der Unterlagen, die öffentlich ausgelegt werden.

Flächenbilanz

Gemischte Baufläche: ca. 0,90ha

Zunahme und Abnahme an Bauflächen:

gemischte Bauflächen:

- St. Joseph-Krankenhaus Zunahme um ca. 0,90ha
- Fläche für Gemeinbedarf Abnahme um ca. 0,90ha

¹ Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan 104 A "Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße Teilgebiet A".