

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Klinik- und Gesundheitszentrum" Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB der Stadt Dessau-Roßlau

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung

---

### 1. Ausgangslage und Planerfordernis

Auf dem Gelände des Klinik- und Gesundheitszentrums der Stadt Dessau-Roßlau befindet sich an Ecke Auenweg/Neuenhofenweg das St. Joseph Krankenhaus, eine Fachklinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik. Die Akzeptanz dieses medizinischen Zentrums ist im Einzugsgebiet der Klinik sehr groß und unterstreicht deren infrastrukturelle Bedeutung. Die Nachfrage nach Behandlungsplätzen für psychologische bzw. psychiatrische Krankheiten ist in großer Zahl vorhanden und es wird vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung mit weiterem Anstieg gerechnet.

Der kirchliche Träger der Klinik, die Stiftung der Alexianerbrüder, strebt zur Verbesserung des Therapiespektrums die Erweiterung ihrer Therapieflächen um einen Hallenbau mit Sport- und Nebenanlagen an, die für die Ausübung der Klinikaufgaben notwendig sind.

Zusätzlich besteht das Erfordernis die Eingangssituation im Altbau Haus 2 neu zu ordnen und für Besucher, Begleitpersonen, ambulante Patienten und Beschäftigte eine ausreichend große Cafeteria zu schaffen. Die derzeitige Eingangssituation ist in ihrer Größe deutlich unzureichend und überlagert zum Teil diskretionsbedürftige Nutzungen in unzumutbarer Weise.

Das St. Joseph Krankenhaus liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“. Für die geplanten Erweiterungen und Umbauten sind auf Grund der internen funktionalen Abläufe

bestimmte räumliche Zuordnungen erforderlich, welche eine nicht nur unerhebliche Überschreitung der bisherigen Baufeldgrenzen und den Eingriff in eine festgesetzte Pflanzfläche bedeuten. Dies berührt die Grundzüge der Planung und kann demzufolge nicht im Rahmen einer Befreiung geregelt werden. Vor diesem Hintergrund beantragte die Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH, c/o AGAMUS Dienstleistungs-GmbH die Einleitung eines Planänderungsverfahrens. Dieses soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden, wofür die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Für den Bebauungsplan wird folgendes Planziel formuliert:

Verschiebung und Neuordnung der Baugrenzen und Pflanzflächen zur Schaffung eines für die geplanten Erweiterungen ausreichenden Baufeldes und somit Sicherung und Entwicklung des Standortes des St. Joseph Krankenhauses Dessau.

Die Kosten und Aufwendungen für die Durchführung des Verfahrens der 1. Änderung werden vom Vorhabenträger

**Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH  
(für das St. Joseph Krankenhaus Dessau)  
Hans-Lufft-Str. 5  
06886 Lutherstadt Wittenberg**

übernommen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

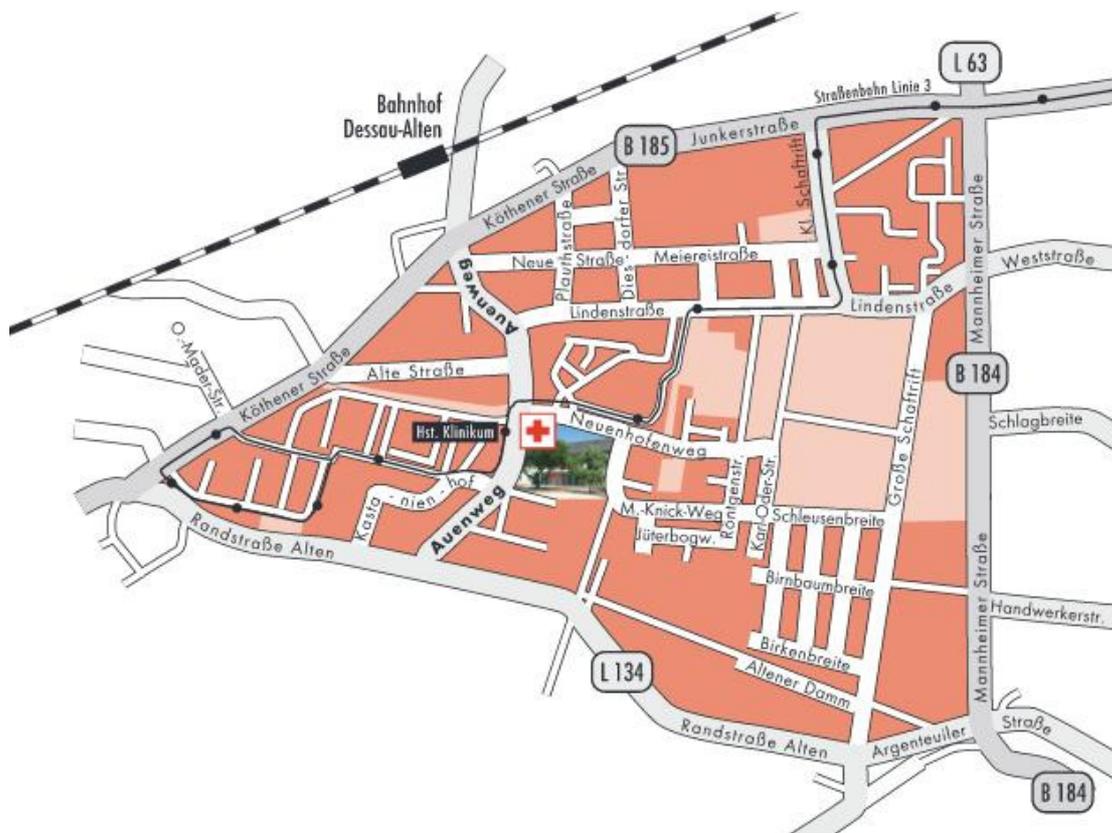


Abb. 1: Übersicht Lage im Ort

## 2. Geltungsbereich der 1. Änderung

Das Plangebiet für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ liegt im Westen des Stadtteils Dessau in der Gemarkung Alten, Flur 3 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung des Neuenhofenweges.
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 2400.
- im Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 2400, sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 2292.
- im Westen durch die östliche Begrenzung des Auenweges / Flurstück 2288.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 2344, 2345, 2347, sowie die Flurstücke 2293 und 2402, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, und hat eine Größe von ca. 1,20 Hektar.

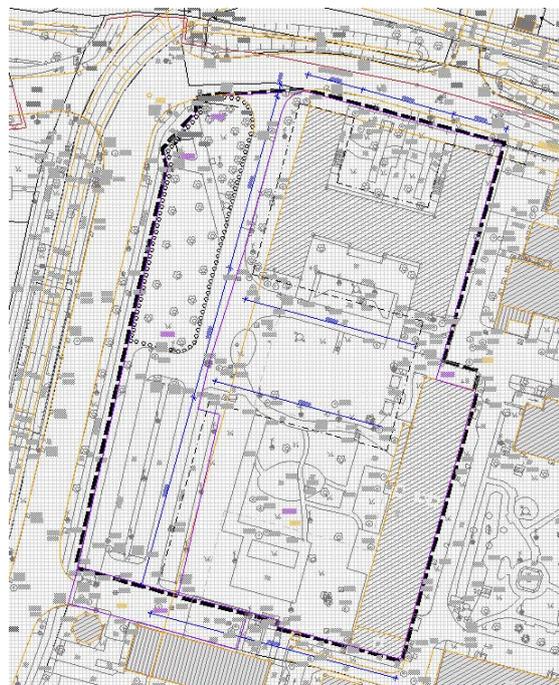


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung (ohne Maßstab)

### 3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Das primäre Ziel für die städtebauliche Planung ist die Weiterentwicklung des medizinischen Standortes des St. Joseph Krankenhauses im Zusammenhang mit dem Städtischen Klinikum. Der geplante Neubau einer Therapiehalle dient einerseits der qualitativen Steigerung des Therapieangebotes und andererseits der strukturellen Neuordnung der Versorgungsbereiche für Besucher, Personal und Patienten. Dabei sollen die standortspezifischen Synergien, die durch die Verbindung zum Klinikum bereits vorhanden sind, aufgegriffen und weiter ausgebaut werden.

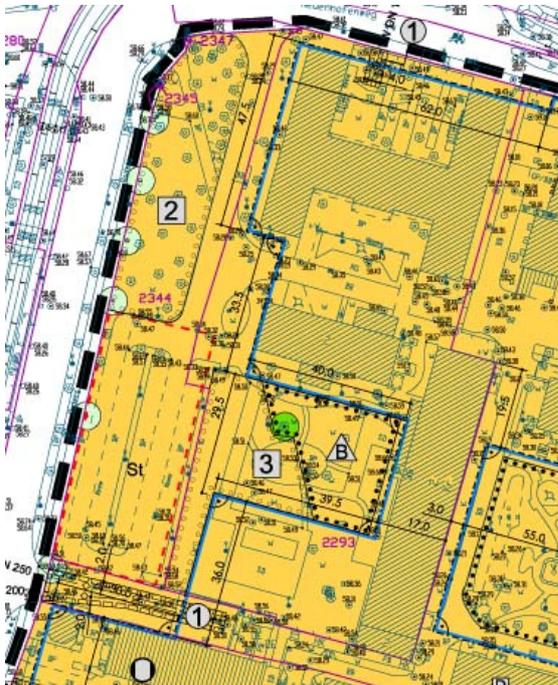


Abb. 3: Auszug B-Plan Nr.212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ mit den bisherigen Festsetzungen

Im derzeit gültigen Bebauungsplan 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ ist der Bereich des St. Joseph Krankenhauses bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik dargestellt. Für die Anordnung der Therapiehalle und ihre Nebenanlagen ist jedoch die Lage der Baugrenzen unpassend. Um diese Festlegung neu zu definieren und dem Vorhabenträger damit die angestrebte Erweiterung zu ermöglichen, soll das Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes 212 begonnen werden. Eine mögliche Unterbringung der notwendigen

Erweiterungen innerhalb der bisherigen Baugrenzen wurde hinreichend geprüft und abgewogen. Eine unter Beachtung der internen funktionalen Abläufe sinnvolle Baukörperanordnung war ohne unzumutbare Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung aufgrund der Bebauungsdichte und Höhe nicht möglich.

Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes soll daher eine entsprechende Verschiebung der Baugrenzen erfolgen. Um im Bereich der bisher festgesetzten Pflanzfläche ein ausreichend großes Baufeld zu schaffen, soll der Einschnitt der Baugrenze in nördliche Richtung verschoben werden. Die Anteile an bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche bleiben damit nahezu gleich. Der neue nicht überbaubare Bereich soll eine Sportfläche (nicht versiegelt) mit umlaufendem Grüngürtel aufnehmen.

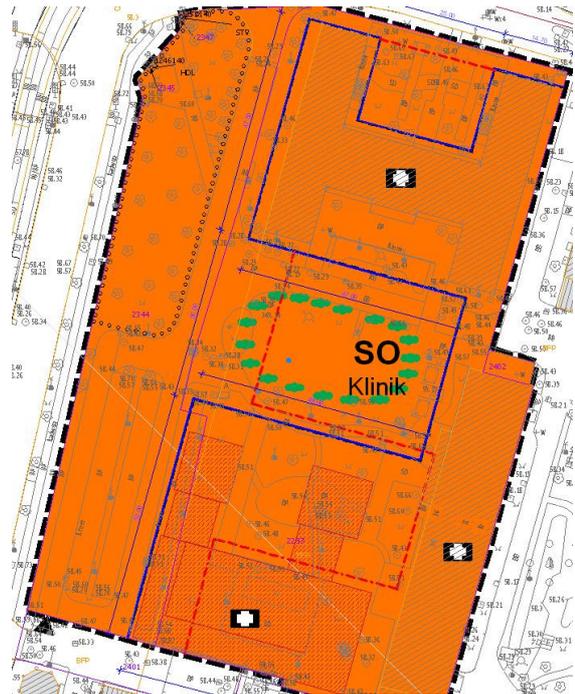


Abb. 4: Darstellung der beabsichtigten Planänderung  
 Rote Schraffur = geplanter Neubau  
 Rote Linie = alte Baugrenze  
 Graue Schraffur = bestehende Bebauung  
 Blaue Linie = neue Baugrenze

### 4. Erschließung

Das Gelände des St. Joseph Krankenhauses wird bisher über zwei Einfahrten – davon eine am

Neuenhofenweg und eine am Auenweg - erschlossen. Diese Zuwegungen bleiben bestehen und sind von der geplanten Maßnahme nicht beeinflusst. Die Fahrwege sind bisher bereits so dimensioniert und angeordnet, dass sie auch nach dem Bau der Therapiehalle als ausreichend erachtet werden. Ferner ist das Klinikgelände über den Auenweg an das Straßenbahn- und Busverkehrsnetz der Stadt Dessau-Roßlau angeschlossen und verfügt damit über eine gute Anbindung an den ÖPNV.

### 5. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Da die im Geltungsbereich der 1. Änderung befindliche zulässige Grundfläche mit 1,20 Hektar deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt und die Planänderung kann als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach oben genannten Gesetzmäßigkeiten aufgestellt werden.

Ferner fällt der Neubau der Therapiehalle nicht unter die Liste von Vorhaben für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Laut Übersichtskarten der NATURA 2000 liegen Schutzgebiete hinsichtlich Fauna-Flora-Habitat sowie Vogelschutz nicht vor. Gemäß §2 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde für den Bebauungsplan den Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festlegen.

Entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB sollen die Träger öffentlicher Belange (hier Umweltbelange) im Zuge der allgemeinen Beteiligung zur Stellungnahme hinsichtlich des notwendigen Umfangs der Betrachtung der Schutzgüter aufgefordert werden. Dies soll mit vorliegendem Informationsblatt geschehen.

Im Folgenden ist eine vorläufige Darstellung der Schutzgüter, welche im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, aufgeführt.

Schutzgut	Beschreibung des Zustandes und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
Mensch und Bevölkerung	Mit der Planung soll der medizinische Standort des St. Joseph Krankenhauses in Verbindung mit dem Städtischen Klinikum qualitativ verbessert und Therapiemöglichkeiten erweitert werden.	Die medizinische Versorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger Grundsatz in der Städtebaupolitik und liegt im Interesse einer sozialen Stadtplanung auch hinsichtlich der Zentrenentwicklung.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Das Gelände wird bereits mehrjährig als Klinikgelände genutzt. Die neu zu bebauenden Flächen sind derzeit parkähnlich mit Rasen- und Wegeflächen angelegt. Es gibt zum Teil alten Baumbestand, der vereinzelt nach ursprünglichem B-Plan zur Erhaltung festgelegt wurde.	Durch die Innerstädtische Lage und die gute Verkehrsanbindung ist von einer reichen Fauna nicht auszugehen. Die angelegten Grünflächen sind relativ artenarm gewählt. Die biologische Vielfalt wird daher als gering eingestuft. Die Verschiebung der Baugrenzen wird so vorgenommen, dass die Summe der bebaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen nicht vergrößert wird.
Boden und Bodenbelastungen	Im Vorfeld der bisher errichteten Gebäude wurden bereits Bodengutachten angestellt, die nach bisherigen Erkenntnissen	Die geplanten Neubauten werden keinerlei Nutzungen enthalten, welche eine Bodenverunreinigung nach sich ziehen könnte. -4-

	keine Bodenbelastungen vermuten lassen.	Die entstehende zusätzliche Flächenversiegelung soll auf ein Minimum begrenzt werden.
Oberflächenwasser Grundwasser	Auf dem Plangrundstück sind keine Gewässer (Bachlauf, Löschteich o.ä.) vorhanden. Gemäß den Erfahrungen aus früheren Baumaßnahmen ist die Grundwassersituation unkritisch. Es bestehen keine Grundwasserspezifischen Probleme an unterkellerten Bauten auf dem Klinikgelände.	Im Rahmen der neuen Baumaßnahme auf der Fläche der Therapiehalle werden durch Bodengutachten die Bodenbeschaffenheit hinsichtlich statischer Kriterien sowie der Versickerungsfähigkeit untersucht werden.
Luft	Das Gelände ist bereits langjährig innerstädtisch eingebunden, sowie verkehrstechnisch gut angeschlossen.	Die geplante Baumaßnahme wird die Luftqualität im Gebiet nicht signifikant verändern.
Klima	Zur Sicherstellung einer ausreichenden Besonnung der angrenzenden Gebäude wird der Baukörper größtenteils nur eingeschossig gewählt – dies bedingt im Wesentlichen den notwendigen Planungsanlass, um ein ausreichend großes Baufeld zu schaffen.	Klimatische Kriterien werden durch die gewählte Baukörperhöhe und -Anordnung auf ein Mindestmaß begrenzt. Auswirkungen auf die Luftzirkulation werden im Hinblick auf die Vielzahl angrenzender Bauten auf dem Klinikgelände als gering eingestuft.
Schallschutz	Die geplante Therapiehalle wird weitestgehend klinikintern genutzt. Die neuen Gebäude enthalten keinerlei Patientenzimmer, wofür ein besonderer Schallschutz zu beachten wäre. Ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr wäre nur zu evtl. Veranstaltungen zu erwarten und daher zeitlich sehr begrenzt. Die bisher im B-Plan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden eingehalten.	Hinsichtlich der Baukörperanordnung wird der Neubau eher einen positiven Einfluss auf den Schallschutz des Bettenhauses „Haus 2“ haben. Da das Baufeld im Anschluss an das Gelände des städtischen Klinikums liegt ist ein signifikanter Zuwachs hinsichtlich der Verkehrssituation nicht zu erwarten.
Landschaftsbild, städtebaul. Raum urbane Qualität	Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Kontext und wird von vorhandener Bebauung eingerahmt.	Landschaftsbild und städtebaulicher Raum werden von dem Neubau nicht entscheidend verändert. Die qualitative Verbesserung des Therapieangebotes und der medizinischen Versorgung der Bevölkerung ist auch ein Stück Verbesserung der urbanen Qualität
Kultur- und Sachgüter	Es sind im Bereich der 1. Änderung keine Bodendenkmale bzw. Kulturgüter bekannt.	Im Bebauungsplan wird per Hinweis die Beachtung und Verantwortung bezüglich der Bodendenkmäler aufgeführt.
Wechselwirkungen	Nach bisherigem Planungsstand nicht bekannt.	

Tab. 1: Betrachtung der Schutzgüter

