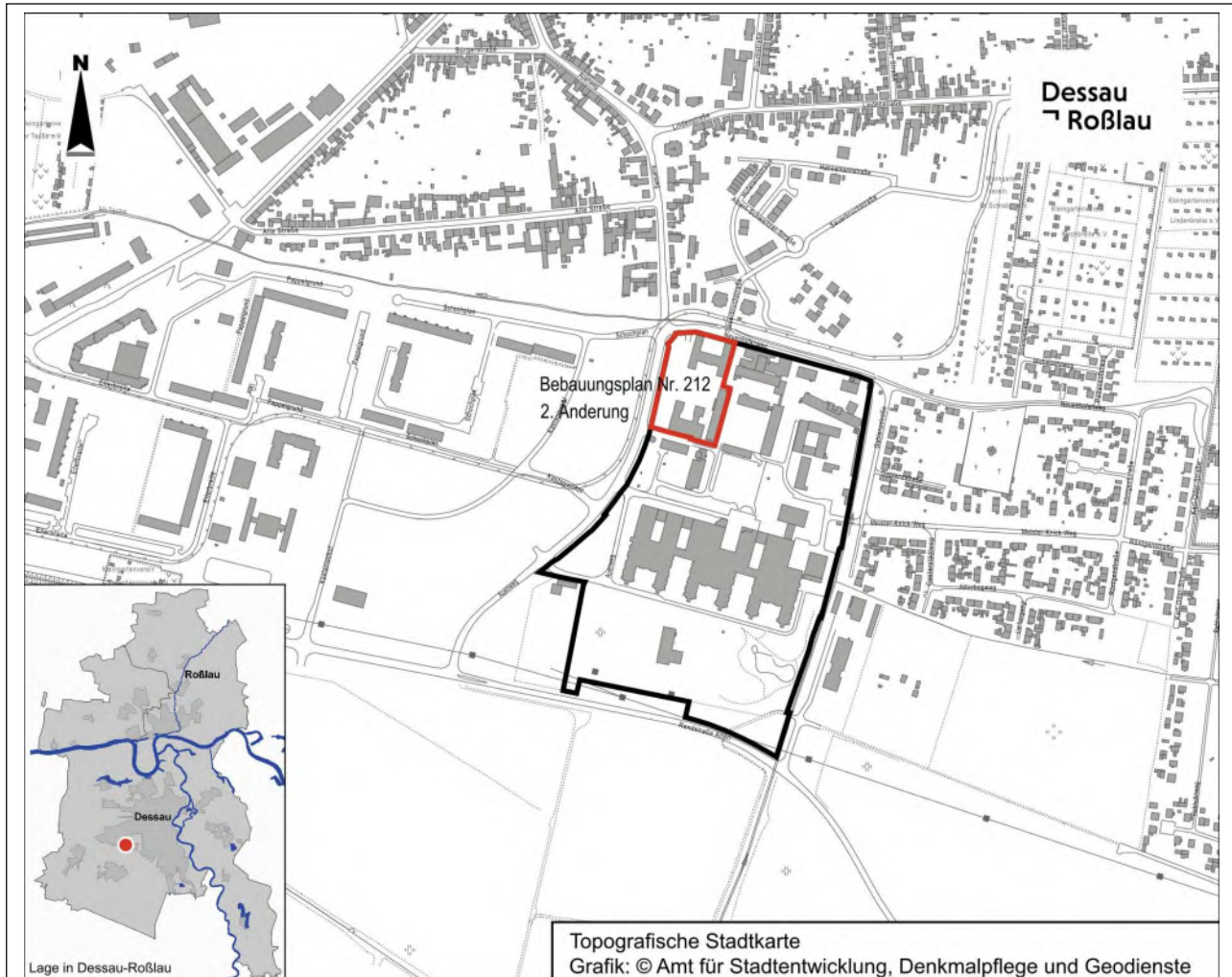


Vorhabenträger:

Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH  
für das St. Joseph-Krankenhaus  
Hans-Lufft-Str. 5  
06886 Wittenberg

Planverfasser:

das atelier  
**ARCHITEKTUR UND DESIGN**  
Hans - Lufft - Straße 30  
06886 Wittenberg



# STADT DESSAU-ROSSLAU

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 212  
"KLINIK- UND GESUNDHEITZENTRUM"  
Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

## Satzung

Datum: 21.12.2022  
Maßstab 1:1.000





Kap.	Inhalt	
<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan LEP 2010	7
3.1.2	Regionalentwicklungsplan 2018	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Sonstige Planung, Stadtentwicklungskonzept INSEK	10
<b>4.</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>12</b>
4.1	Rechtsgrundlagen	13
4.2	Stand des Verfahrens	14
<b>5.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse	15
5.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	15
5.2.1	Geschichte	15
5.2.2	Standort- und Trägerstruktur	16
5.2.3	Bebauungsform/Gebäudeform	16
5.2.4	Gebäudehöhen/Geschossigkeit/überbaute Grundfläche	17
5.3	Grün- und Freiflächen	17
5.4	Verkehrerschließung	18
5.4.1	Straßen	18
5.4.2	Fuß- und Radwege	18
5.4.3	Ruhender Verkehr	18
5.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	18
5.5	Stadttechnische Erschließung	19
5.5.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	19
5.5.2	Trink- und Brauchwasser	20
5.5.3	Löschwasser	20
5.5.4	Elektroenergieversorgung	20
5.5.5	Wärmeversorgung	20
5.5.6	Abfallentsorgung	20
5.5.7	Telekommunikationsleitungen	20
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>21</b>
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	21
6.2	Grünordnerisches Zielkonzept	21
6.3	Verkehrskonzept	22
6.3.1	Verkehrerschließung	22
6.3.2	Ruhender Verkehr	22
6.4	Planungsalternativen	22



<b>7.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>23</b>
7.1	Textliche Festsetzungen zu Art, Maß und Umfang der Nutzungen	23
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
7.1.3	Bauweise	24
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	24
7.1.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz	25
7.1.6	Flächen für Stellplätze	25
7.2	Grünordnung	25
7.2.1	Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
7.2.2	Anpflanzen und erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.3	Umweltprüfung	29
7.4	Immissionsschutz	30
7.4.1	Verkehrslärm	30
7.5	Altlasten	30
7.6	Denkmale nach Landesrecht	31
<b>8.</b>	<b>Kosten/Finanzierung/Durchführung</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>33</b>
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	33
10.2	Kostenschätzung	33
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>33</b>
11.1	Grün- und Freiflächen	33
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	34
11.3	Ortsbild	34
11.4	Verkehr	34
11.5	Belange der Bevölkerung	35
11.6	Wirtschaft	35
11.7	Städtischer Haushalt	35
	<b>Anhang 1</b>	<b>36</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	
	<b>Anhang 2</b>	<b>37</b>
	Abbildungsverzeichnis	
	<b>Anhang 3</b>	
	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Fa. Natur & Text vom 22.10.2021	



## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Bereich des seit 27.02.2009 gültigen Bebauungsplans Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ der Stadt Dessau-Roßlau befindet sich an der nord-westlichen Grenze Ecke Auenweg/Neuenhofenweg das St. Joseph-Krankenhaus, eine Fachklinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik.

### Rückblick 1. Änderung

Diese Klinik ist in Trägerschaft der Stiftung der Alexianerbrüder. Die Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH als zuständige Regionalgesellschaft ist ein 100%-tiger Teil der Alexianer GmbH und diese ist für alle operativen Aufgaben der Gesellschafter, der Stiftung der Alexianerbrüder verantwortlich. Die Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH ist somit in konfessioneller Trägerschaft. Im Jahr 2013/2014 strebte man zur Verbesserung des Therapiespektrums die Erweiterung der Therapieflächen um einen Hallenbau mit Sportanlagen sowie Nebenanlagen an, wofür die 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendig wurde. Die Akzeptanz dieses medizinischen Zentrums ist im Einzugsgebiet der Klinik sehr groß und unterstreicht deren infrastrukturelle Bedeutung.

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ mit Datum vom 27.02.2009. Bereits in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verfolgte man das Ziel, das Gelände mit höchstmöglicher Flexibilität zu beplanen, um im Bedarfsfall auf zukünftige, zu jener Zeit noch nicht absehbare Entwicklungen im Gesundheitswesen reagieren zu können und so dauerhaft eine effektive sowie kostengünstige medizinische Versorgung am Standort absichern zu können. Trotz dieser angestrebten größtmöglichen Flexibilität waren Veränderungen in der Krankenhausplanung, sowie des notwendigen Therapiespektrum aufgetreten, sodass die vom Vorhabenträger später konkreter angestellten Überlegungen eine Anpassung der städtischen Entwicklungsplanung bedingten. Die damalige Entwurfsplanung mit funktionaler Analyse des klinischen Bedarfes ließ eine Anordnung der neuen Baukörper nur an einer Stelle zu, welche die Baugrenzen des geltenden B-Planes zum Teil erheblich überschritten. Damit wurde ein Grundzug der geltenden Bauleitplanung berührt, der nicht über eine Befreiung geregelt werden konnte, sondern einer 1. Änderung hinsichtlich der Verschiebung der Baugrenzen bedurfte.

Gemäß Satzungsbeschluss des Stadtrates (BV/307/2014/VI-61) vom 17.12.2014 sollte die vorbezeichnete Strategie ihre Umsetzung durch die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ erfahren. Die Änderung diente der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes der modernen Klinik mit Ermöglichung von Erweiterungsmaßnahmen hinsichtlich des Therapieangebotes sowie der Standortsicherung einer zentralörtlichen Einrichtung mit überregionaler Bedeutung. So wurde ein wichtiger Beitrag für die Stärkung der oberzentralen Funktion von Dessau-Roßlau geleistet.

### Ausblick 2. Änderung

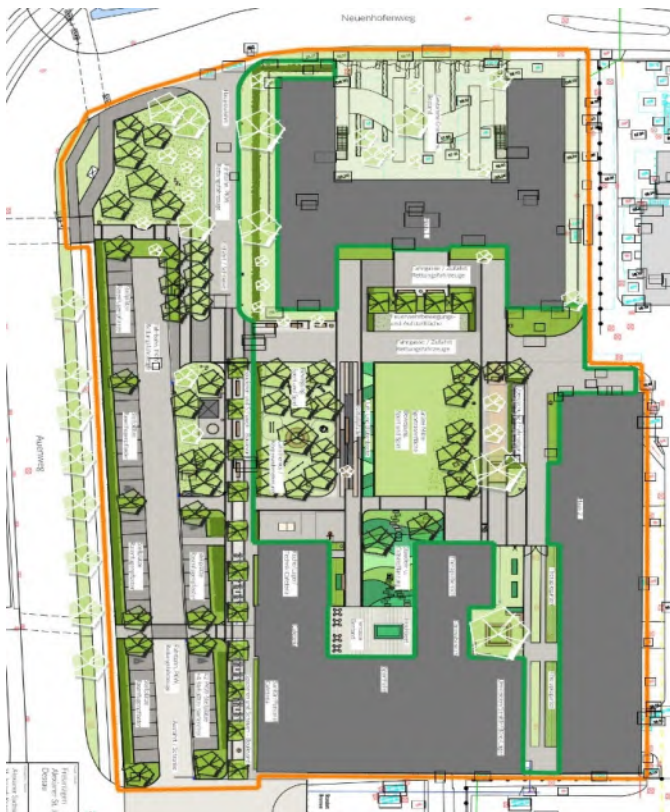
Nun bestehen erneut Entwicklungsvorstellungen, die jedoch nicht mit den bisherigen, in der Fassung der 1. Änderung geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzbar sind. Der Klinik-Komplex besteht aus zwei Stations- und Funktionsgebäuden sowie der im Jahr 2015 neu fertig gestellten Sport- und Therapiehalle. Im Rahmen dieses Neubaus wurden die Außenanlagen nur soweit angepasst, dass die Erschließung des Gebäudes gegeben ist. Die derzeit vorhandenen Außenanlagen bestehen aus den erforderlichen Parkplatzflächen, den Zufahrten und Zuwegungen



zu den Gebäuden sowie mehr oder weniger angelegten Rasenflächen. Zwischen dem östlich flankierenden Gebäude und der Sport- und Therapiehalle befindet sich ein kleiner von Patienten im Rahmen der Therapie bewirtschafteter Garten.

Die Mängel der vorhandenen Außenanlagen bestehen in der ungeschützten Situation zur Straße, den nicht vorhandenen Flächen für Therapieangebote im Freien, dem derzeit sehr ungünstig angeordneten zentralen Raucherbereich sowie den ungenügend vorhandenen Schatten- und Rückzugsbereichen. Der kirchliche Träger der Klinik, die Stiftung der Alexianerbrüder, strebt zur Verbesserung des Therapiespektrums die Neugestaltung dieser Außenanlagen und die Neuordnung der Stellplätze an.

Die Planung sieht vor, die verkehrlichen Erschließungsbereiche mit regelmäßigem PKW-Verkehr optisch und funktional von den Klinikgebäuden und Aufenthaltsbereichen im Außenraum zu trennen. So würde es gelingen, 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, soll die Stellplatzfläche hier in nördlicher Richtung erweitert werden, um damit eine Durchgrünung und teilweise Beschattung der Parkplätze, sowie eine neue Eingangsachse zum Auenweg zu ermöglichen. 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.

**Abb. 1: Entwurf Außenanlagen,**  
**Quelle: Büro GfSL Clausen**

Die neue Planung macht die Verschiebung bzw. Veränderung der festgesetzten Grünflächen nötig. Jedoch soll durch die Integration diverser kleinen Grün- und Pflanzflächen in derzeit befestigte Flächen/bzw. laut B-Plan überbaubaren Flächen die Summe der begrüneten Flächen gegenüber dem IST-Zustand verbessert werden. Alle im bestehenden Plan festgesetzten bzw. in der geplanten Änderung neu festzusetzenden Ersatzmaßnahmen können auf dem Grundstück umgesetzt werden. Damit sind die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie des Boden-Wasserhaushaltes neu zu ermitteln und zu bewerten. Entsprechende gutachterliche Untersuchungen werden veranlasst und begleiten das Verfahren der B-Plan-Änderung parallel.



Im Vorfeld der Maßnahme wurden vom Antragsteller zwei Landschaftsplanungsbüros zu einer Erarbeitung erster Gedanken zur Neugestaltung der Außenanlagen für das St. Joseph Krankenhaus Dessau aufgefordert. Leider fanden die von den beiden Büros erarbeiteten Vorschläge keine Zustimmung der Geschäftsführung und des zentralen Bereichs Bau + Technik der Alexianer Agamus GmbH. Aus diesem Grund wurde entschieden, ein weiteres Büro anzufragen.

Auf Empfehlung eines Sachkundigen wurde mit dem Büro GFSL Clausen Landschaftsarchitekten aus Leipzig Kontakt aufgenommen. In mehreren Ortsterminen und Gesprächen hat das Büro Gedanken entwickelt, welche sich mit den Anforderungen des St. Joseph Krankenhauses Dessau deckten. Darüber hinaus wurden Referenzanlagen anderer Krankenhaus- und Kureinrichtungen besichtigt und diese als sehr gelungen bewertet.

Aus diesen Gründen wurde entschieden mit dem Büro GFSL Clausen Landschaftsarchitekten in ein Vertragsverhältnis einzutreten. Mit dem Büro wurde ein Stufenvertrag abgeschlossen und die Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 der HOAI (bis zur Entwurfsplanung) abgerufen.

Auf Grund der erklärten Planungen zur Neustrukturierung der Außenanlagen wird das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ durchgeführt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes mit der Verschiebung der Stellplätze und Änderung der Grünflächen (siehe Planzeichnung) erfolgt durch den Träger des St. Joseph-Krankenhauses, die gemeinnützige Gesellschaft

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich sämtliche Kosten, die durch das 2. Änderungsverfahren entstehen, zu übernehmen. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dessau-Roßlau als Oberzentrum ist Standort für hochwertige spezialisierte Einrichtungen im sozialen Bereich. Dazu gehört auf dem Gelände des städtischen Klinikums im medizinischen Sektor auch das St. Joseph-Krankenhaus, dessen Entwicklung damit langfristig gesichert werden soll.

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung der Außenanlagen im Sinne der Verbesserung der Anordnung und Nutzbarkeit der funktionalen Bereiche. Dafür ist die Änderung bzw. Verschiebung der bisher festgesetzten Pflanzflächen der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ notwendig.



## 2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

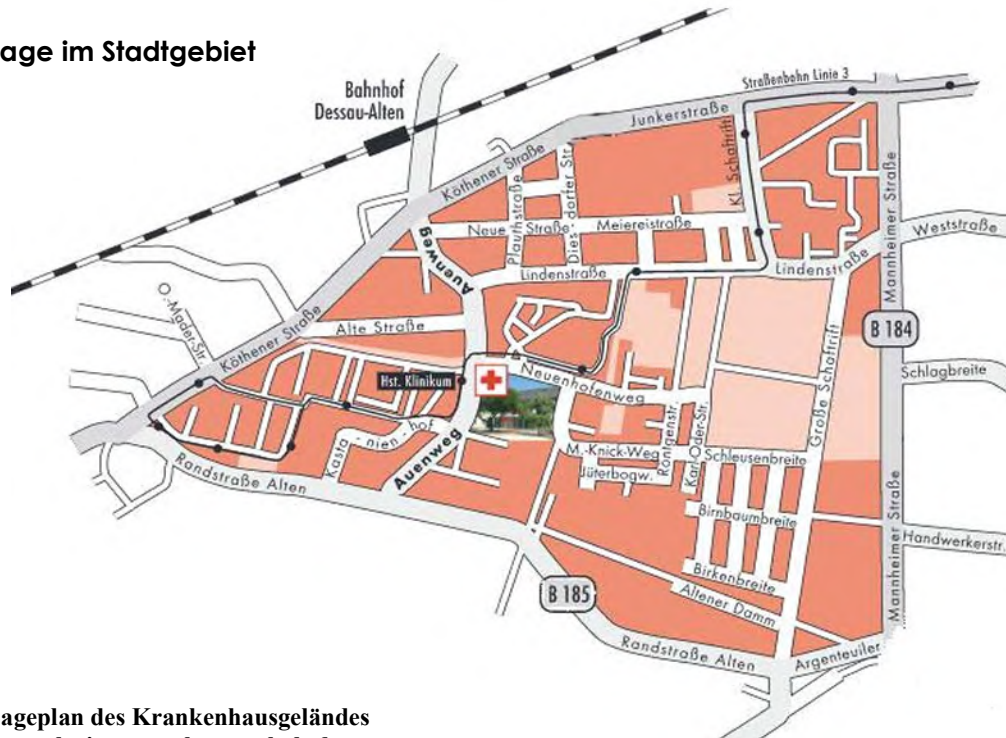


Abb. 2: Lageplan des Krankenhausgeländes  
Quelle: [www.alexianer-sachsen-anhalt.de](http://www.alexianer-sachsen-anhalt.de)

Das Plangebiet besteht aus dem Gelände des St. Joseph-Krankenhauses, welches den nord-westlichen Teil des Klinik- und Gesundheitsstandortes im Stadtteil Alten, Auenweg 38 umfasst. Das Gebiet liegt ca. 3,5km südwestlich des Stadtzentrums von Dessau

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich



Abb. 3: Geltungsbereich,  
Quelle: Flurkarte LVermGeo

Das Plangebiet für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ liegt 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 2401, sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 2400.
- im Westen durch die östliche Begrenzung des Auenweges / Flurstück 2288.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 2344, 2345, 2347, 2293 und 2402 der Flur 3, Gemarkung Alten, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, und hat eine Größe von ca. 1,2ha.



## ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 3.1 Übergeordnete Planungen

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan LEP 2010

Die Stadt Dessau-Roßlau ist, gemäß dem Gesetz über den **Landesentwicklungsplan** des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA vom 16.02.2011, GVBl. LSA, S.255) ein Oberzentrum.

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. Auf der Grundlage der Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt und der Berechnung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sowie der Erreichbarkeit der Zentralen Orte werden für ihre Bestimmung folgende Kriterien zugrunde gelegt: Oberzentren werden wie folgt definiert:

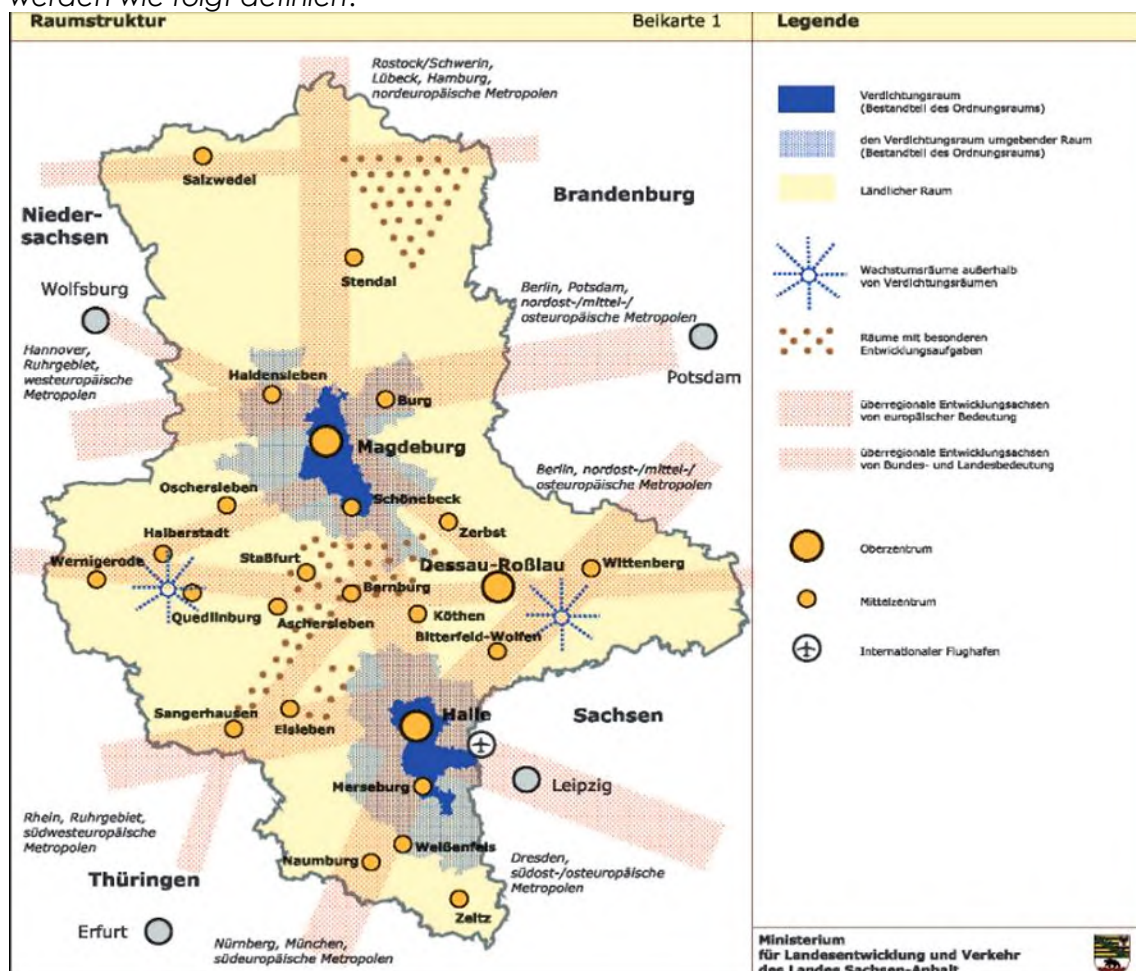


Abb. 4: Landesentwicklungsplan, Beikarte 1 "Raumstruktur"  
 Quelle: Verordnung über den LEP 2010 Sachsen-Anhalt v. 16.02.2011





„Oberzentren sollen als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Bereichs von mindestens 300 000 Einwohnern (Grundlage: letzte statistische Bevölkerungszahl zu Beginn des Aufstellungsverfahrens) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Von jedem Ort des Landes soll ein Oberzentrum mit dem PKW in der Regel in 60 Minuten und dem ÖPNV in 90 Minuten erreichbar sein. Typische Versorgungseinrichtungen sind u.a. Universität/Hochschule, oberste und obere Landesbehörden, Theater und Museen, Musikschulen, Sportstadien und -hallen, ein ausgewogenes Netz von Einkaufszentren, Warenhäusern und Fachgeschäften, IC/ICE-Halt, BAB-Anschluss und Universitätskliniken bzw. Schwerpunktkrankenhäuser.

Oberzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten:

1. Dessau Roßlau , 2. Halle (Saale) , 3. Magdeburg

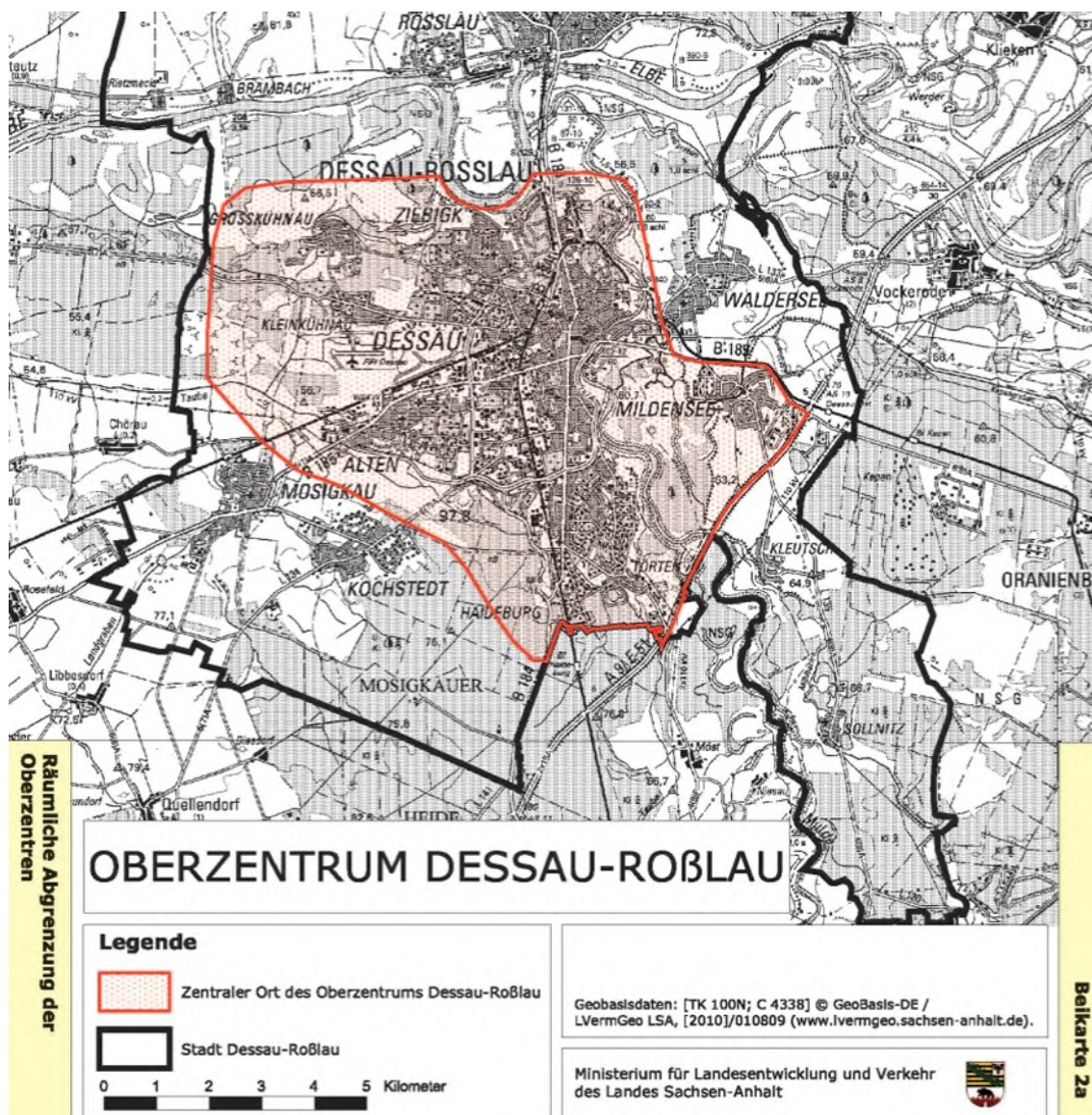


Abb. 5: Oberzentrum Dessau  
 Quelle: LEP Sachsen-Anhalt 2010 Beikarte 2a



*Begründung: Die Orte Dessau, Halle und Magdeburg bilden jeweils den großstädtischen Kern einer Region. Sie sind multifunktionale, großstädtische Standorte und Verkehrsknoten mit überregional wirkender Ausstattung und Bedeutung. Die Festlegung der Oberzentren in Sachsen-Anhalt berücksichtigt landesspezifische Unterschiede und teilräumliche Besonderheiten. Dem Rechnung tragend, sind in allen Landesteilen Oberzentren festgelegt, die über das entsprechende Bevölkerungspotenzial hinaus ausgeprägte regionale Versorgungs- und Arbeitsmarktzentralität aufweisen.*

*Bei der Festlegung der Oberzentren wurde berücksichtigt, dass für die wirtschaftliche Tragfähigkeit mindestens 300.000 Einwohner im Verflechtungsbereich versorgt werden sollen. Die räumliche Abgrenzung der Oberzentren gemäß der Beikarten 2a, 2b und 2c ist entsprechend der Planungsebene eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Sie erfolgte im Einvernehmen mit den Städten.*

### **3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Witteberg REP 2018**

*„Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sind die Infrastrukturfolgekosten von einer immer geringer werdenden Bevölkerung zu tragen, so dass der Aspekt der Unterhaltung von Infrastruktureinrichtungen zukünftig stärker in den Vordergrund rückt. Die Inanspruchnahme dieser ungenutzten Areale ist daher durch ein effizientes Flächenmanagement prioritär auszuschöpfen.*

*Der Standort Dessau-Roßlau nimmt in der Planungsregion eine bedeutende Stellung in der Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungslandschaft ein, was durch die Einrichtung des Städtischen Klinikums“ und in diesem Zusammenhang auch in Verbindung zum St.-Joseph-Krankenhaus „unterstrichen wird.“*

*Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt an einer dezentralen Struktur orientiert. Damit sind Oberzentren wie Dessau-Roßlau "als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler Bedeutung zu sichern und zu entwickeln." "In zentralen Orten sind, entsprechend ihrer Funktion, für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender, unausgelasteter Standorte, Flächen. Für die Schaffung eines vielfältigen Angebotes zentralörtlicher Einrichtungen im Sozial-, Kultur-, Bildungs- Jugend- und Sportbereich bereitzustellen".*

*Beide Raumordnungspläne betonen damit die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. "Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen schwerpunktmäßig in zentralen Orten bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden."*

*Aufgrund der hohen Zentralität für das Umland besitzt Dessau-Roßlau für die konzentrierte und effiziente Ausprägung einer Schwerpunktversorgung im sozialen und medizinischen Bereich besondere Bedeutung.*

\*Quellen für die zitierten Textpassagen der Punkte 3.1.1 und 3.1.2: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 und Regionaler Entwicklungsplan 2018 für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg



### 3.2 Flächennutzungsplan



Im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan** vom 08.04.2004 für den Stadtteil Dessau ist der Bereich des St. Joseph-Krankenhauses, wie auch der übrige Klinikstandort als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Unter dem Punkt „Soziale Infrastruktur“ werden in Bezug auf das Planungsgebiet folgende Festlegungen getroffen:

**Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Dessau 2003**  
Quelle: [www.dessau-rosslau.de](http://www.dessau-rosslau.de)

„Die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen des Gesundheitswesens wird bei den privaten Anbietern noch zunehmen. Öffentliche Gesundheitseinrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden, sie sollen durch Neubauten, bauliche Ergänzungen, Neuordnungen und Umstrukturierungen in ihren Funktionen optimiert werden...

Die meisten der dargestellten Sonderbauflächen entsprechen entweder der bestehenden und weiter zu betreibenden oder der aus dem Bestand zu entwickelnden beabsichtigten Zweckbestimmung. Dazu zählen u.a.: Bundeswehr Junkerstraße, **Städtisches Klinikum** in Alten, Behördenzentrum Kühnauer Str. (Regierungspräsidium, Polizei, Technikmuseum), Umweltbundesamt, Fachhochschule, Anhaltische Diakonissenanstalt.

Die Ziele der Planung, die mit der 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ formuliert wurden, entsprechen demnach auch den Festlegungen des Flächennutzungsplanes da sie die Optimierung ihrer Funktionen am vorhandenen Standort anstreben. Der Bebauungsplan bleibt damit auch mit der 2. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Sonstige Planungen/Stadtentwicklungskonzept

Für eine nachhaltige Entwicklung von Dessau-Roßlau – aktuell vor allem unter Beachtung des demografischen Wandels, des Stadtumbaus und des öffentlichen Finanzhaushaltes – bedarf es strategischer Informations- und Entscheidungsgrundlagen.

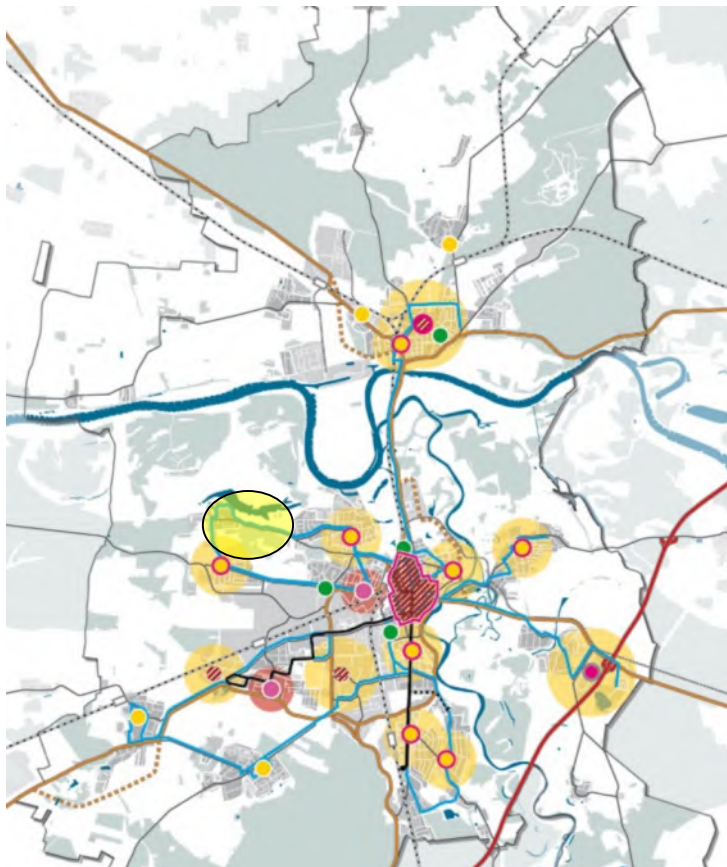
Ein wichtiges Instrument ist dafür das Stadtentwicklungskonzept, das für die Gesamtstadt und ihre Teilräume demografische, ökonomische, ökologische und soziokulturelle Anforderungen zusammenführt sowie stadtstrukturelle und -funktionelle Ziele, Strategien und Maßnahmen integrativ ableitet.



Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. (rechtsgültig mit 1.Änderung ab 23.09.2015) Ressortübergreifend wird damit die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Dieses INSEK wurde mit Multiplikatoren der Stadtgesellschaft sowie Vertretern von Institutionen, Unternehmen und Interessensgruppen, etwa in einem begleitenden Beirat zum Stadtentwicklungs-konzept, erarbeitet. Interessierte Bürgerinnen und Bürgern beteiligten sich 2012 in einem Bürgerforum und in öffentlichen Gesprächsforen. Nach öffentlicher Auslegung und Abstimmung in verschiedenen Ausschüssen hat der Stadtrat am 10. Juli 2013 die Endfassung des INSEK beschlossen.

### **Medizinische Versorgung / Krankenhäuser:**

Krankenhausstandorte befinden sich im Stadtbezirk: Alten (Klinikum Dessau, Akademisches Lehrkrankenhaus der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg und **St. Joseph-Krankenhaus** Dessau). Das St. Joseph-Krankenhaus Dessau übernimmt als Fachkrankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik einen wichtigen Teil der Versorgungsfunktion für die Stadt Dessau-Roßlau sowie das Umfeld und wird im Stadtentwicklungskonzept INSEK als integrativer Bestandteil der Funktionen der Stadt als Oberzentrum genannt. Eine Konsolidierung des medizinischen Standortes St. Joseph-Krankenhaus liegt damit im direkten Interesse des genannten Stadtentwicklungskonzeptes im Hinblick auf die Sozialplanung und die soziale Infrastruktur.



Das integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK zuletzt geändert am 23.09.2015 definiert im Flächenmanagement „Handel, Versorgung, Mobilität“ für das Plangebiet als geltendes handlungsleitendes Prinzip für die Planung und Entwicklung: *Zentrum der Gesundheit*  
Als Instrument zur Umsetzung wird die Schaffung von Baurecht mittels Bauleitplanung mit Abschluss städtebaulicher Verträge zur Sicherung der Erschließung genannt. Es ist demnach festzustellen, dass auch die Planung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung erfolgt.

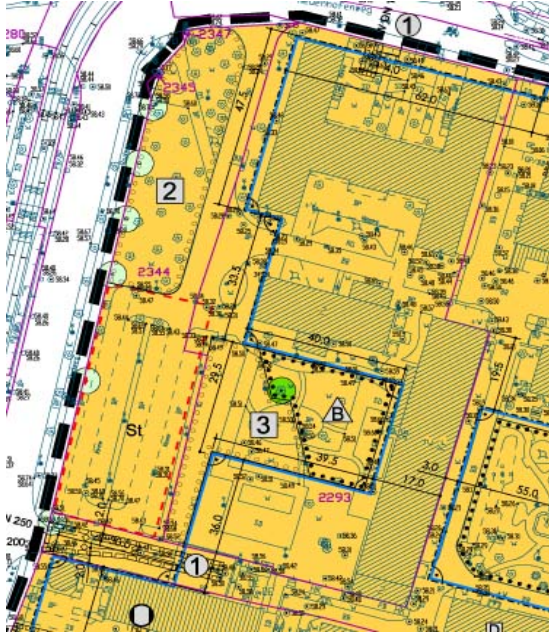
**Abb. 7: Karte Sozialeinrichtungen aus INSEK 2025**  
Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



#### 4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Seit dem Jahr 2004 war der B-Plan Nr. 118 "Städtisches Klinikum" rechtskräftig. Aufgrund neuer Entwicklungen im Gesundheitswesen kam es zu neuen Ansiedlungen

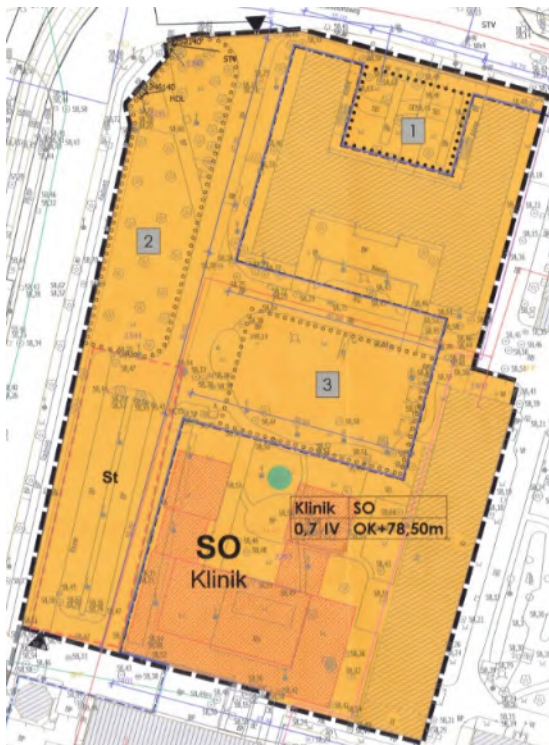
im Bereich des Klinikums (St. Joseph-Krankenhaus für Psychiatrie). Mit den erfolgten und noch geplanten Ansiedlungen stieß das ursprüngliche Nutzungskonzept, welches kleinteilige Baufelder und großflächige Grünausweisungen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz vorsah, an seine Grenzen. Es waren bereits mehrfach Befreiungen für verschiedene Vorhaben erforderlich. Aufgrund weiterer, beabsichtigter Investitionen für die Krankenhäuser, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umsetzbar waren, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ im Jahr 2009 notwendig.



**Abb. 8: Darstellung des Plangebietes B-Plan Nr. 212**  
Quelle: Stadt Dessau

In den Jahren 2013/14 wurde dann das Verfahren der ersten Änderung zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Therapiehalle mit Cafeteria auf dem Gelände des St.-Joseph-Krankenhauses auf den Weg gebracht. Dieses Bauvorhaben wurde im Jahr 2015 abgeschlossen. Die Therapiehalle dient einerseits der qualitativen

Steigerung des Therapieangebotes und andererseits der strukturellen Neuordnung der Versorgungsbereiche für Besucher, Personal und Patienten. Dabei wurden die standortspezifischen Synergien, die durch die Verbindung zum Klinikum bereits vorhanden sind, aufgegriffen und weiter ausgebaut. Mit den nun neuen Planungen zur Gestaltung der Außenanlagen soll im Grunde der, schon in der ersten Änderung formulierten Zielstellung der parkähnlichen Anlage entsprochen werden. Um allerdings zusätzlich die Stellplatzsituation aufzuwerten und eine Trennung zwischen Öffentlichkeitsbereich und klinikinternen Grünanlagen herzustellen, kommt es zur besagten Kollision mit der festgesetzten Grünfläche 2 aus der ersten Änderung des Bebauungsplanes 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“.



**Abb. 9: Darstellung des Plangebietes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 212**  
Quelle: Stadt Dessau



Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geführt.

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, durch das Planverfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, sowie Beeinträchtigungen von Belangen des Natur- und Umweltschutzes oder der Landschaftspflege (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausgeschlossen sind.

Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ umfasst insgesamt nur eine Größe von ca. 1,2ha. (siehe Pkt. 2.2 *Räumlicher Geltungsbereich*). Damit erfüllt das Vorhaben die Einhaltung des Grenzwertes für beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ von < 20.000 Quadratmetern. Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgüter sind nicht zu erwarten (siehe Ausführungen unter 7.3. sowie Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung / Anlage zur Planbegründung). Das mit der Planänderung angestrebte Vorhaben der Verschiebung der Stellplätze mit Neuanlage der Grünflächen unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

#### 4.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. / S. 1802)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, GVBl. LSA 2013, 440, 441
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO), In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl./S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. / S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/S.58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. /S. 306)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchGLSA) in der Fassung vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Richtlinie** zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 12.03.2009 (MBl. LSA. 2009, 250)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 es Gesetzes vom 03.12.2020 (BGVI/S.2694)



## 4.2 Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 10.03.2021 (BV04/2021/III-61) den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ gefasst und damit dem vorliegenden Antrag der Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH auf Einleitung eines Planänderungsverfahrens entsprochen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte anhand eines Informationsblattes zu der geplanten 2. Änderung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte über eine Offenlage dieses Informationsblattes in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021, welche im Amtsblatt vom 26.03.2021 (Ausgabe 4/2021) bekannt gemacht worden war. Im Ergebnis dieser frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele wurden von niemandem Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 29.03.2021. In den Stellungnahmen wurden keine Einwände gegen die beabsichtigte Planänderung erhoben. Folgende Behörden gaben Hinweise, die im vorliegenden Planentwurf bzw. in der Planbegründung entsprechend berücksichtigt wurden.

### Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und Untere Denkmalschutzbehörde:

Gemäß §9 (3) DenkmSchG LSA wird mitgeteilt: „Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen“.

### Landesamt für Geologie und Bergwesen und Tiefbauamt:

Sollten Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers geplant sein, wird auf Grund der nach erster Einschätzung ungünstigen Voraussetzungen empfohlen, Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. → Notwendigkeit eines Versickerungsnachweises

### Landesamt für Vermessung und Geoinformation:

Im Plangebiet sind Grenzmarken vorhanden, die zwingend zu sichern und zu erhalten sind.

### Stadtwerke Dessau/sonstige Medienträger:

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen vorhanden, die zwingend zu sichern und zu erhalten sind. Die übergebenen Bestandspläne wurde an das Planungsbüro GfSL Clausen übergeben.

### Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Es ist weiterhin eine Zu/Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge vom St.-Joseph-Krankenhaus zum Grundstück Städtisches Klinikum nördlich Haus 2 sowie eine Abfahrt zum Auenweg zu gewährleisten. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, insbesondere Tragfähigkeit und Kurvenradien sind zu beachten. Der Feuerwehrübersichtsplan ist zu aktualisieren und der Berufsfeuerwehr zur Verfügung zu stellen.

### Behindertenbeauftragter:

Hinsichtlich der Barrierefreiheit ist die DIN 18040-1 einzuhalten.



#### Amt für Umwelt- und Naturschutz:

Die Ermittlung und Bewertung der natur- und artenschutzfachlichen Belange finden über gutachterliche Untersuchungen im weiteren Verfahren statt. Diese sind der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope betroffen.

Nach §39 Abs.5 Ziffer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1.März bis 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau sind einzuhalten.

Mit dem vorliegenden Planentwurf soll die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## **5. BESTANDSAUFNAHME**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die den Geltungsbereich umfassenden Grundstücke sind alle im Besitz des Vorhabenträgers.

### **5.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

#### 5.2.1 Geschichte

Am Anfang der Entstehung des heutigen St. Joseph-Krankenhauses Dessau steht die Geschichte zweier Dessauer Kliniken: die des St. Joseph-Krankenhauses und die des Robert-Koch-Krankenhauses. Der Zusammenschluss des St. Joseph-Krankenhauses und des Robert-Koch-Krankenhauses unter der Trägerschaft des Caritasverbandes erfolgte im April 1995. Das Fachkrankenhaus für Psychiatrie hatte weiterhin seinen Standort in der Köthener Straße. Eine Tagesklinik für Psychotherapeutische Medizin eröffnete 1998 in der Teichstraße. Ein Jahr später fand der Trägerwechsel vom Caritasverband zu der Gesellschaft der Alexianerbrüder statt. Im Jahr 2000 wurde eine stationäre Abteilung für Psychotherapeutische Medizin in der Köthener Straße eröffnet. In der Teichstraße folgten 2001 eine Psychiatrische Tagesklinik und die Psychiatrische Institutsambulanz. Um den Patienten eine moderne psychiatrische Versorgung bieten zu können, zog das St. Joseph-Krankenhaus 2008 an den heutigen Standort im Auenweg um. Der kirchliche Träger strebte später zur Verbesserung des Therapiespektrums die Erweiterung der Therapieflächen um einen Hallenbau mit Sportanlagen sowie Nebenanlagen an, die für die Ausübung der Klinikaufgaben notwendig waren. Die Akzeptanz dieses medizinischen Zentrums ist im Einzugsgebiet der Klinik sehr groß und unterstreicht deren infrastrukturelle Bedeutung. Zusätzlich bestand 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 damalige Eingangssituation war in ihrer Größe deutlich unzureichend und überlagerte zum Teil diskretionsbedürftige Nutzungen in unzumutbarer Weise, was die Handlungsdringlichkeit der Beplanung bekräftigte. Im Jahr 2015 wurde dafür das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ eröffnet und auch umgesetzt.





Ziel und Zweck der nun angestrebten 2. Änderung des Bebauungsplanes 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ ist die Gestaltung der Außenanlagen insbesondere die Durchgrünung der Stellplätze und Neuordnung der Eingangssituation mit Abgrenzung der Klinikflächen zum Auenweg mittels Heckenstreifen. Dafür ist die teilweise Verlagerung der Stellflächen in Bereiche bisher festgesetzter Pflanzflächen des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Dies macht eine weitere Planänderung erforderlich.

### 5.2.2 Standort- und Trägerstruktur

Die Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH ist für Menschen mit psychischen Erkrankungen und neurologischen Leiden ein kompetenter und verlässlicher Gesundheitspartner in der Region. Als modernes Dienstleistungsunternehmen im Gesundheits- und Sozialwesen blickt man dabei auf eine lange Tradition zurück. Innerhalb Sachsen-Anhalts sind das St.-Joseph-Krankenhaus Dessau und die Klinik Bosse Wittenberg mit ihren psychiatrischen Abteilungen und dem neurologischen Fachbereich eng verzahnt. Man bietet hier ein breites Leistungsspektrum in den Bereichen der Neurologie und Psychiatrie an. In den Gesundheitszentren für Neurologie, Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik stehen für die Versorgung der Patienten insgesamt 297 vollstationäre und tagesklinische Betten und Plätze zur Verfügung, davon befinden sich 100 Plätze am Standort Dessau.

### 5.2.3 Bebauungsform/Gebäudeform

Derzeit ist das Gelände des St. Joseph-Krankenhauses innerhalb des Geltungsbereiches mit drei Gebäuden bebaut. Wovon eines ein sanierter, recht langer, riegelartiger Altbau in klassischer Bauart mit Satteldach ist. Das zweite Gebäude umfasst den 2008 bezogenen modernen H-förmigen Neubau mit Flachdach. Das dritte ist die 2015 errichtete Therapie- und Sporthalle mit Cafeteria. Alle Gebäude sind als massive Mauerwerksbauten errichtet. Obwohl die Bauten aus völlig verschiedenen Zeiten stammen, wurden mittels optischer Anpassungen, wie Materialität und Farbigkeit, Maßnahmen getroffen, die ein schlüssiges Gesamtbild ergeben. Die Bebauung des benachbarten Areals des Städtischen Klinikums umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Bautypen und -formen, wodurch in der Gesamtheit keine einheitliche städtebauliche Ordnung vorliegt.



Fotos: A.Stäbler, aufgenommen am 02.06.2021



#### 5.2.4 Gebäudehöhen/Geschossigkeit/überbaute Grundfläche

Der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist 2<sup>1/2</sup> bzw. 3-geschossig und misst Gebäude- bzw. Firsthöhen zwischen neun und zwölf Metern. Der riegelartige Altbau steht traufseitig parallel mit recht großem Abstand zum Auenweg. Der Neubau des St.-Joseph-Krankenhauses lagert sich aufgrund seiner H-Form längs- und querseitig an den Neuenhofenweg an. Die Therapiehalle liegt an der südlichen Grenze zum Grundstück des Städtischen Klinikums und beinhaltet den eigentlichen Hallenbau mit Flachdach, sowie zwei angeschlossene eingeschossige Flachbauten mit Nebenanlagen und Cafeteria.

Der Altbestand des übrigen Klinikgeländes, außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes, zeigt sich ein- bis sechsgeschossig in abwechselnd trauf- und giebelständiger Bauweise zu den betriebsnotwendigen Fahrverkehrsflächen. Der Neubau des Städtischen Klinikums besitzt, einschließlich des Technik-Geschosses, vier Vollgeschosse. Dessen Höhenentwicklung stellt im städtebaulichen Umfeld das maximale Maß zum landschaftsräumlichen Übergang dar. Im Zuge der Bebauungsplanung der 2. Änderung kommen keine neuen Gebäude hinzu.

Aktuell sind innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung ca. 3.850m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen überbaut und ca. 2.500m<sup>2</sup> voll- bzw. teilversiegelte Flächen der Zu- und Abfahrten, Feuerwehrstellflächen und Parkplätze. Bei einer Gesamtfläche von ca. 12.000m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine derzeitige Auslastung von ca. 0,53 GRZ.

#### 5.3 Grün- und Freiflächen

Das Erscheinungsbild der Grün- und Freiflächen wird nicht nur durch optische Komponenten, sondern auch durch sinnlich erfahrbare Eigenschaften, wie Geräusche oder Gerüche wahrgenommen. Die vorhandenen Eigenschaften bzw. Gegebenheiten der Außenanlagen und der Parkflächen können je nach Intensität und Qualität entweder zur Bereicherung (Blumenduft, Vogelgesang) oder zur Beeinträchtigung (Abgase, Deponien, Verkehrslärm) des Erscheinungsbildes führen. Diese Gesamtwahrnehmungen lassen Grün- und Freiflächen entweder positiv oder negativ wirken.

Die derzeit vorhandenen Außenanlagen bestehen aus den erforderlichen Parkplatzflächen, den Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden sowie mehr oder weniger angelegten Rasenflächen. Zwischen dem östlich flankierenden Gebäude und der Sport- und Therapiehalle befindet sich ein kleiner von Patienten im Rahmen der Therapie bewirtschafteter Garten.

Die Mängel der vorhandenen Außenanlagen bestehen in der ungeschützten Situation zur Straße, den nicht vorhandenen Flächen für Therapieangebote im Freien, dem derzeit sehr ungünstig angeordneten zentralen Raucherbereich sowie den ungenügend vorhandenen Schatten- und Rückzugsbereichen.

Der kirchliche Träger der Klinik, die Stiftung der Alexianerbrüder strebt zur Verbesserung des Therapiespektrums die Neugestaltung dieser Außenanlagen und die Neuordnung der Stellplätze an.

Die Planung sieht vor, die verkehrlichen Erschließungsbereiche mit regelmäßigem PKW-Verkehr optisch und funktional von den Klinikgebäuden und Aufenthaltsbereichen im Außenraum zu trennen. So würde es gelingen, 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, soll die Stellplatzfläche hier in nördlicher Richtung verschoben werden, um damit eine Durchgrünung und teilweise Beschattung der Parkplätze zu ermöglichen. 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.

## **5.4 Verkehrserschließung**

### 5.4.1 Straßen

Die Erschließung des St. Joseph-Krankenhauses erfolgt vom Auenweg aus. Ferner verläuft der betriebstechnisch notwendige Verkehr sowie die Patientenzufahrt für das medizinische Versorgungszentrum MVZ über den Neuenhofenweg. Alle vorhandenen Zu-, Ab- und Durchfahrten bleiben sowohl verkehrstechnisch als auch brandschutztechnisch im Sinne notwendiger Rettungswege erhalten. Die angrenzenden Straßen sind ausschließlich Kommunalstraßen.

### 5.4.2 Fuß- und Radwege

Am westlich angrenzenden Auenweg befinden sich sowohl Rad- als auch Fußweg. Am nördlich gelegenen Neuenhofenweg verläuft die Fahrbahn direkt an der Grundstücksgrenze.

### 5.4.3 Ruhender Verkehr

Das St. Joseph-Krankenhaus in Dessau ist bei der Krankenhausgesellschaft Sachsen-Anhalt mit 100 Betten gemeldet. Durch diese Bettenanzahl ergibt sich gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 06.10.2015 für das St.-Joseph-Krankenhaus als Krankenhaus von überörtlicher Bedeutung ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 3 Betten =  $100/3 = 34$  Stellplätze. Gemäß o.g. Satzung ist dabei ein Besucheranteil von 60 % vorgesehen.

### 5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Klinikum sowie das St.-Joseph-Krankenhaus werden über Straßenbahnverbindungen und Buslinien der Dessauer Verkehrs GmbH erschlossen. Haltestellen befinden sich im Auenweg und im Bereich des Neuenhofenweges. Die ÖPNV-Anbindung des o.g. Plangebietes erfolgt durch die Straßenbahnlinie 3 mit den Haltestellen „Städtisches Klinikum“ und „Medizinisches Versorgungszentrum“ sowie mit der Buslinie 17 an der Haltestelle „Städtisches Klinikum“. Des Weiteren besteht an der Haltestelle „Städtisches Klinikum“ Zugang zu den Nachtbuslinien N2 und N3.

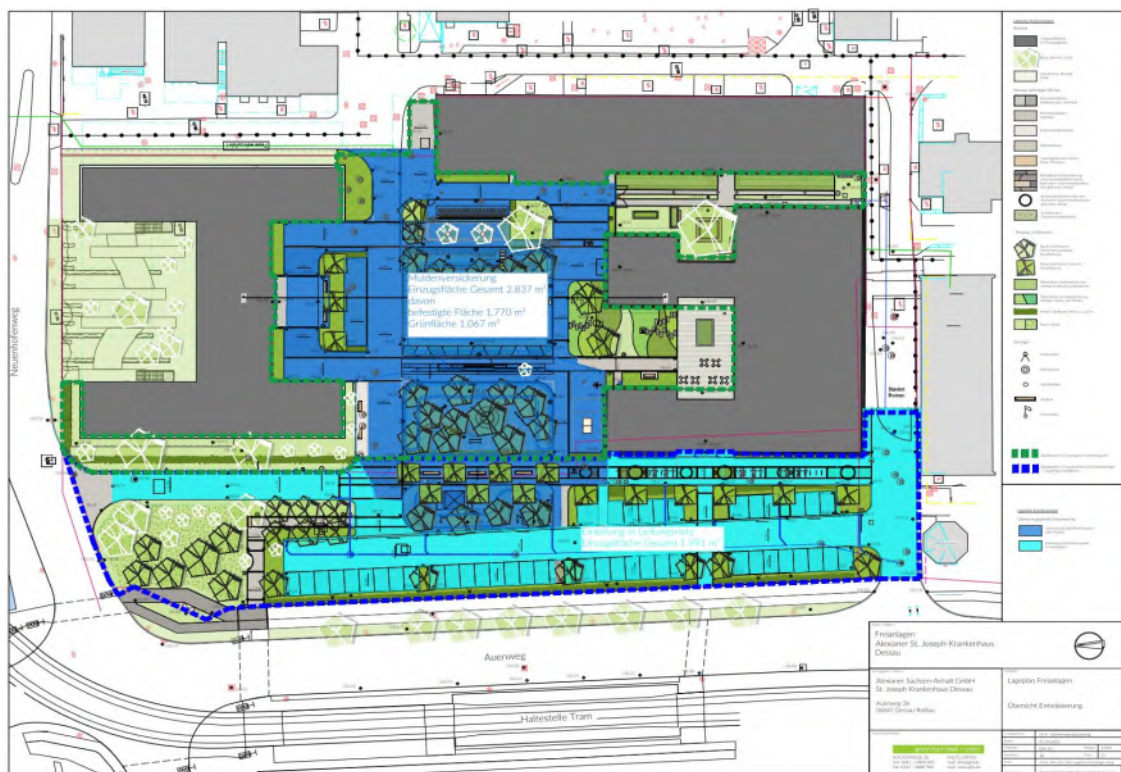


## 5.5 Stadttechnische Erschließung

### 5.5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung für befestigte Flächen im Bereich des Klinikums erfolgt derzeit über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen in das Trennsystem des Wohngebietes Zoberberg. Schmutz- und Regenwasseranschlüsse befinden sich im Auenweg und werden weiterhin genutzt. Im Rahmen der Planungen zur Neugestaltung der Außenanlagen wurde vom Planungsbüro GfSL aus Leipzig eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. In dieser wird die Versickerung folgendermaßen beschrieben:

„Das auf den befestigten Straßen- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das Oberflächengefälle oberirdisch insgesamt drei offenen Entwässerungsmulden den zentralen Rasenflächen zugeführt und dort versickert. Die Rasenmulden sind parallel zu den befestigten Flächen in den Randbereichen der Rasenflächen angeordnet.“



**Abb. 10: Darstellung der Versickerungsflächen**  
Quelle: GfSL

Die übrigen kleinteiligen Befestigungen entwässern über das Oberflächengefälle in die angrenzenden Grünflächen. Die Dachflächen der Bestandsgebäude bleiben an das Leitungssystem angeschlossen und sind somit nicht in die Berechnung der Versickerungsflächen eingeflossen.

Teilweise ist ein Bodenaustausch mit gut durchlässigem, unbelastetem Kiessand im Bereich der Muldensohle nötig. Als Bemessungsgrundlage dienen aktuelle Bemessungsauszüge aus KOSTRA-DWD 2010R mit Standort Dessau-Roßlau“.

Quelle: Auszug aus Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Fa. GfSL



#### 5.5.2 Trink- und Brauchwasser

Das Gelände ist über einen, gemeinsam mit dem Klinikum genutzten Trinkwasser-Hausanschluss DN100 GG an das städtische Versorgungsnetz im Neuenhofenweg angeschlossen. Im Privatbereich verzweigt sich die Anschlussleitung zur Versorgung einzelner Teilobjekte. Ein Anschluss DN 80 versorgt das St.-Joseph-Krankenhaus. Für den damaligen Ersatzneubau wurde im Auenweg ein neuer Hausanschluss (DN150) geschaffen. Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung existiert bereits ein Ver- und Entsorgungsvertrag mit der DVV. Im Zuge der geplanten Umgestaltung der Außenanlage wird zur Bewässerung der Grünflächen ein Brunnen gebohrt. Die entsprechende Genehmigung wurde bereits erteilt.

#### 5.5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das St. Joseph-Krankenhaus ist nicht über einen eigenen Hydranten auf dem Krankenhaugelände (über die Hausanschlussleitung) möglich, sondern wird über die öffentlichen Versorgungsanlagen der DESWA gewährleistet. Die geforderten maximalen Abstände werden eingehalten. Der weiteste Weg vom Hydranten bis zum ungünstigsten Punkt auf dem Gelände beträgt 196 m.

#### 5.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Krankenhauses erfolgt durch die Stadtwerke Hannover Energy über das städtische Leitungsnetz. Die Einspeisepunkte befinden sich östlich des Auenweges, angrenzend etwa in der Mitte des Plangebietes.

#### 5.5.5 Wärmeversorgung

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Fernwärmeversorgungsvorzugsgebiet. Die Fernwärmeversorgung des gesamten Klinikgeländes (Städtisches Klinikum und St. Joseph-Krankenhaus) erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz im Bereich des Auenweges. Nahe des Einfahrtsbereiches vom Auenweg befindet sich eine kundeneigene Umformerstation. Erweiterungsmaßnahmen im Plangebiet können versorgungstechnisch abgesichert werden. Die Wärmeversorgung des St.-Joseph-Krankenhauses ist über einen Versorgungsvertrag mit der DVV gesichert.

#### 5.5.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und Ähnliches wird durch die Stadt Dessau-Roßlau veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung gewährleistet. Müllmenge und -verteilung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die geplante Neuordnung der Außenanlagen keine Mehrung der Patienten (keine Erhöhung der Bettenzahl) mit sich bringt.

#### 5.5.7 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an die Telekommunikationsversorgung angeschlossen. Sollten bestehende Leitungsverläufe von künftigen Umbaumaßnahmen betroffen sein oder neue Anschlüsse benötigt werden, so wird dies im Vorfeld der Baumaßnahmen rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den zuständigen Versorgern bzw. Anlagenbetreibern abgestimmt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.



## **6. PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Weiterentwicklung des medizinischen Standortes des St. Joseph-Krankenhauses. Die geplanten Außenanlagen sollen einerseits der qualitativen Steigerung des Therapieangebotes und andererseits der strukturellen Neuordnung der Stellplätze für Besucher, Personal und Patienten dienen. Dabei sollen die standortspezifischen Synergien, die durch die Verbindung zum Klinikum bereits vorhanden sind, aufgegriffen und weiter ausgebaut werden.

In der derzeit gültigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ ist der Bereich des St. Joseph-Krankenhauses bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik dargestellt. Für die Neugestaltung der Außenanlagen und Stellplätze wurden zahlreiche planerische Überlegungen angestellt, die funktionale Abläufe im Krankenhausbetrieb, den Platzbedarf therapeutischer Außenflächen, bautechnische und gestalterische Aspekte sowie die Organisation repräsentativer Bereiche analysieren.

Im Ergebnis dieser zahlreichen Überlegungen hat sich eine Notwendigkeit zur Verschiebung der Stellplatzflächen in die derzeit festgesetzte Grünfläche Nr. 2 aus dem Bebauungsplan ergeben, sodass eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit auch hinsichtlich einer Abweichung nicht mehr gegeben wäre.

Ein möglicher Verbleib der notwendigen Stellplätze innerhalb der bisherigen Flächen wurde hinreichend geprüft und abgewogen. Eine unter Beachtung der internen funktionalen Abläufe sinnvolle Anordnung war ohne Verschiebung in die derzeit festgesetzte Grünfläche Nummer 2 auf Grund der Bebauungsdichte nicht möglich. Daher macht sich die Planänderung zur Verschiebung der derzeit festgesetzten Grünflächen erforderlich und soll mit v.g. Verfahren auf den Weg gebracht werden.

### **6.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

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 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ erfolgte die Eingrünung der Freiflächen des gesamten Komplexes. Im Rahmen der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde als grünordnerisches Ziel formuliert, die ökologisch und funktionell wertvollen Strukturen des Baugebietes zu schützen, sie zu entwickeln und darüber hinaus die mit den Baumaßnahmen entstehenden unvermeidlichen Eingriffe in Boden und Natur entsprechend zu minimieren und durch die Aufwertung anderer Flächen auszugleichen.

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ ist die Gestaltung der Außenanlagen insbesondere die Durchgrünung der Stellplätze und Neuordnung der Eingangssituation mit Abgrenzung der Klinikflächen zum Auenweg mittels Heckenstreifen. Die neue Planung macht die Verschiebung bzw. Veränderung der festgesetzten Grünflächen nötig. Jedoch soll durch die Integration diverser kleiner Grün- und Pflanzflächen in derzeit befestigte Flächen/bzw. laut B-Plan überbaubaren Flächen die Summe der



begrünter Flächen gegenüber dem IST-Zustand verbessert werden. Alle vorhandenen bzw. neu notwendigen Ersatzmaßnahmen sollen auf dem Grundstück umgesetzt werden.

### **6.3 Verkehrskonzept**

#### 6.3.1 Verkehrserschließung

Der Standort des St. Joseph-Krankenhauses ist sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr als auch mit dem motorisierten Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar. Hierzu zählen unter anderem die unmittelbar angrenzende Straßenbahntrasse Dessau-West, sowie die tangierenden Buslinien. Als generelle Zielvorgaben zum Verkehrskonzept werden sowohl die grundsätzliche Beibehaltung der verkehrlichen Erschließungssituation des Plangebietes als auch die Übernahme der bisherigen Zufahrten und Bewegungsflächen auf dem Grundstück gesehen.

#### 6.3.2 Ruhender Verkehr

Die Planung sieht vor, die verkehrlichen Erschließungsbereiche mit regelmäßigem PKW-Verkehr optisch und funktional von den Klinikgebäuden und Aufenthaltsbereichen im Außenraum zu trennen. So würde es gelingen, 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 Außenweg keine guten Aufenthaltsqualitäten für die Patienten hat und die derzeit vorhandene Stellplatzkapazität keine Reserven aufweist, soll die Stellplatzfläche hier in nördlicher Richtung erweitert werden, um damit eine Durchgrünung und teilweise Beschattung der Parkplätze zu ermöglichen.

Die rechnerisch notwendigen Stellplätze hinsichtlich Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau werden weiterhin erbracht.

### **6.4 Planungsalternativen**

Die Alexianer Sachsen-Anhalt GmbH als Träger des St.-Joseph-Krankenhauses hat sich im Vorfeld der geplanten Umgestaltung der Außenbereiche Vorschläge von verschiedenen Landschaftsplanungsbüros eingeholt. Im Ergebnis wurde der Entwurf des Büros GFSL Clausen Landschaftsarchitekten aus Leipzig favorisiert, weil nur hier den funktionalen und gestalterischen Anforderungen, die aus Sicht des Trägers an das Klinikgelände gestellt werden, entsprochen wurde.

Die vorgeschlagene Aufwertung und Neuordnung der Freiflächen beinhaltete u. a. die teilweise Verlagerung von PKW-Stellflächen, um den Zugangsbereich zum Krankenhaus attraktiver gestalten zu können. Damit schoben sich die Stellflächen jedoch in einen Bereich, welcher im bisher geltenden B-Plan als Pflanzfläche festgesetzt ist. Die Maßnahme wäre somit nach dem derzeitigen B-Plan nicht zulässig. Die Veränderung der Anordnung von Verkehrsflächen und Pflanzflächen berührt die Grundzüge der Planung und kann daher nicht nach § 31 Abs. 2 BauGB über eine Befreiung geregelt werden. Somit wurde eine 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und ist aus planungsrechtlicher Sicht alternativlos.



## **7. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 textliche Festsetzungen zu Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### **- Sonstige Sondergebiete (SO)**

**Entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ wird das Baufeld im Plangeltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt.**

**a) Im Bereich des Sondergebietes Klinik sind sämtliche Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich, der medizinischen Forschung, einschließlich baulicher Anlagen zur Infrastrukturver- und Infrastrukturentsorgung sowie technischer Dienste und Serviceeinrichtungen zulässig. Hierzu gehören auch Räume und Gebäude zur Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal, Einrichtungen der Altenpflege, die Tätigkeit freiberuflich niedergelassener Mediziner sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen.**

**b) Ausnahmsweise ist die Errichtung kulturellen Zwecken dienender baulicher Anlagen zulässig.**

Der Zulässigkeitskatalog von Nutzungen ist in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehr bewusst offengehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf beabsichtigte, heute auch möglicherweise noch nicht abschließend bekannte Formen, ermöglicht wird. Änderungen im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzungen erfolgen im Rahmen der 2. Änderung des v.g. Bebauungsplanes nicht.

Da der Begriff Klinik selbst keiner nutzungsspezifischen Legaldefinition unterliegt, muss beim Vollzug des Bebauungsplanes entschieden werden, ob die jeweilige Art und Größe der beabsichtigten Nutzung mit dem Sondergebiet vereinbar ist. Dabei sind beispielsweise Institute anderer Rechtsträger und Räume bzw. Gebäude für freie Berufe im medizinischen und sozialen Bereich genauso am Standort zulässig, wie der Kultur verpflichtete Einrichtungen und kleinere, sich dem Hauptzweck unterordnende Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels oder Einrichtungen zur Altenpflege sowie alle übrigen gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen, einschließlich der zur Unterbringung medizinischen Personals und von Angehörigen im Zuge der Patientenbetreuung.

#### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ ausschließlich um Außenanlagen und nicht um die Errichtung von Gebäuden geht, bleibt das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des v.g. Bebauungsplanes unberührt und orientiert sich an den bestehenden Baukörpern. Auch eine Erweiterung versiegelter Flächen ist nicht angestrebt. Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sollte ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb des Sondergebietes ermöglichen. Es





gilt vereinheitlicht für den gesamten Geltungsbereich und dementsprechend auch für den nun zu ändernden Teilbereich.

Die Gliederungen im Hinblick auf Geschossigkeiten und Bauhöhenfestsetzungen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, im Sondergebiet der rechtskräftigen 1. Änderung vorgenommen wurden, berücksichtigen eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden, naturräumlichen Situation und spiegeln die baulichen Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Areals, entsprechend den funktionalen Anforderungen wider.

Die Stadt Dessau-Roßlau setzte die Höhe baulicher Anlagen mit einer als Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit i.V. m. einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgte unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper und der bisher vorliegenden Ausführungstatbestände. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich i. V. m. einer absoluten Bauhöhenbegrenzung zum Einen am städtebaulich typischen Profil, möchte zum Anderen einen Beitrag zur Nutzungserweiterung leisten und Spielraum geben für die Baukörpergestaltung. Der Höhenbezug HN wird trotz des zwischenzeitlich geänderten Höhenstatus (HS150 geändert zu HS160) beibehalten. Dies resultiert insbesondere im Hinblick auf die fortwährende Kompatibilität des Planwerkes, bspw. zu den Höhensystemen der Versorgungsträger, als auch den bisher vorliegenden Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Änderungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

### 7.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet. Im Hinblick auf die vielfältigen Nutzungsanforderungen im Klinikbereich sind sowohl offene als auch geschlossene Bauweisen denkbar. Da auch sowohl im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ als auch in der derzeit gültigen 1. Änderung des v.g. Bebauungsplanes keine Einschränkung hinsichtlich der Bauweise festgesetzt war, wurde von einer Festsetzung auch im überplanten Bereich der 2. Änderung des v.g. Bebauungsplanes abgesehen.

### 7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit Hilfe der festgelegten Baugrenzen, nach §9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. §23 BauNVO, wird die Lage und Größe der möglichen überbaubaren Fläche definiert.

Die Baufelder wurden durch Baugrenzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage im Bebauungsgebiet, sowie entsprechend der vorhandenen Baukörper festgelegt. Die Baufelder sind Richtung Osten orientiert, um in Richtung Auenweg Freiflächen für Stellplätze und Grünflächen zu erhalten. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ wurden die Baugrenzen zur Schaffung eines ausreichend großen Baufeldes für notwendige Erweiterungsmaßnahmen des St. Joseph-Krankenhauses in Richtung Norden und Westen verschoben. Zur Kompensierung dieser Vergrößerung des Baufeldes an der Südlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung wurden sowohl im Norden im Bereich des Innenhofes des H-förmigen Gebäudes als auch in der Mitte zusätzliche Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen belegt.



Mit der hier formulierten 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen diese festgesetzten Pflanzflächen verschoben bzw. in Ihrer Form verändert werden. Der Gesamtanteil bebaubarer Fläche bleibt dabei identisch.

#### 7.1.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Bereich der 2. Änderungen sollen die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Textliche Festsetzung Nr. 4 im B-Plan 212) vollständig weiter gelten.

#### 7.1.6 Flächen für Stellplätze

Im Bereich der 2. Planänderung werden die Flächen für Stellplätze in nunmehr veränderter Lage festgesetzt. Die Verschiebung der Flächen und die teilweise Inanspruchnahme zuvor als Pflanzfläche festgesetzter Bereiche beruht nicht auf einer Erhöhung der Stellplatzanzahl, sondern auf der veränderten Gestaltung. So werden zusätzliche Baumstandorte zwischen den Stellplätzen eingeordnet und auch festgesetzt sowie der Zugang zum Haupteingang des Krankenhauses funktional verbessert und attraktiver gestaltet.

### 7.2. Grünordnung

Im bisher geltenden B-Plan in der Fassung der 1. Änderung sind diverse Flächen mit Pflanzbindungen sowie zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Fläche 1 mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist von der 2. Änderung nicht betroffen und bleibt wie bisher festgesetzt erhalten.

Die Fläche 2 in der nordwestliche Ecke des Klinikgeländes entlang des Auenweges wird als eine Fläche mit grünordnerischen Festsetzungen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen, jedoch flächenmäßig verringert (Reduzierung siehe rote Fläche in Abb. 11).

Zum Ausgleich wird die Pflanzfläche 3 in der Mitte des Geländes als Freifläche nicht nur übernommen, sondern anteilig flächenmäßig vergrößert.

(Vergrößerung siehe hellgrüne Fläche in Abb. 11).



Abb. 11: Übersicht Pflanzflächen, Quelle: das atelier

Verbunden mit den genannten Flächenverschiebungen ist auch der Tausch der geforderten Baumanzahl der Neupflanzungen/Ersatzpflanzungen (siehe Tabelle 1) Diese im Zuge der vorliegenden 2. Änderung vorgesehenen Verschiebungen begründen sich wie folgt. Da der Bereich unmittelbar neben dem Auenweg keine



guten Aufenthaltsqualitäten für die Patienten hat und die derzeit vorhandene Stellplatzkapazität keine Reserven aufweist, soll die Stellplatzfläche hier in nördlicher Richtung erweitert werden, um damit eine Durchgrünung und teilweise Beschattung der Parkplätze zu ermöglichen. Dadurch muss ein bisher als Pflanzfläche (Fläche 2) festgesetzter Bereich in Anspruch genommen werden. Die neue Planung macht somit die Verschiebung bzw. Veränderung der festgesetzten Grünfläche Nr. 2 nötig. Die vorhandene zentrale Platzfläche (Fläche 3) soll dabei zur Verbesserung der therapeutischen Nutzung der Außenanlagen bepflanzt und vergrößert werden. In Verbindung mit der Anlage eines Heckenstreifens zur geeigneten Abgrenzung der Klinikflächen zum Auenweg führt dies zum Ausgleich der wegfallenden Teilbereiche der Fläche 2.

Es wird damit ausschließlich Eingriffen stattgegeben, die in Ihrer Auswirkung auf Boden, Natur und Landschaft auch im Einklang mit der bereits geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ stehen.

#### 7.2.1 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der Verschiebung der Stellplatzflächen wird der Abflussbeiwert von 0,6 für die eigentlichen Stellplätze aus dem derzeit rechtskräftigen B-Plan übernommen. Der Abflussbeiwert von 0,6 für die Fahrbahn und die Zufahrten kann jedoch nicht sinnvoll umgesetzt werden und wird daher auf 0,9 geändert.

Festsetzung:

**2a) Die Flächen für Stellplätze (St) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert dieser Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für die Fahrbahnen und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.**

#### 7.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich ist der Erhalt schützenswerter Bäume und Bepflanzungen über die städtische Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau gesichert. Zusätzlich ist im bisherigen B-Plan in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 ein vorhandener Einzelbaum, als zu erhaltender Baum festgesetzt. Wegen seines Zustandes kann diese Weide jedoch nicht mehr dauerhaft erhalten werden.

Im Zuge der 2. Änderung soll daher die Festsetzung zum Baumerhalt entfallen.

Eine Kontrolle des Baumstandortes unter Einbeziehung der Mitarbeiter des städtischen Umweltamtes ist bereits erfolgt. Die Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung wurde erteilt und wie folgt begründet:

*Der aktuelle Zustand des Baumes mit starkem Befall durch Baumpilze lässt den Erhalt der Weide nicht zu. Es besteht die Gefahr, dass Äste ausbrechen, der Baum umstürzen könnte bzw. dass die Standfestigkeit nicht mehr garantiert ist. Ein Fachgutachten zum Baum bestätigt diese Aussage. Der Erhalt der Weide ist nicht zu fordern, da dieser dazu führen würde, dass das Umfeld abzusperrt wäre, wodurch keine Nutzung für die Patienten möglich ist. Dieser Tatbestand hätte zur Folge, dass eine unzumutbare Härte in der Form entstehen würde, dass eine nicht hinnehmbare*



Einschränkung in der Grundstücksnutzung gegeben ist.(...)Mit der Überarbeitung des B-Planes soll den aktuellen Erfordernissen durch Ersatzpflanzungen, die dann an anderer Stelle des Grundstückes erfolgen können, in angemessener Form Rechnung getragen werden. Nach den vorliegenden Antragsunterlagen zielt die Planung auf die Umsetzung umfangreicher Neuanpflanzungen hin. (Auszug aus der Fällgenehmigung vom 08.07.21)

Festsetzung zum Ersatz der nicht mehr zu erhaltenden Weide:

**3.1.e) Zusätzlich zu den unter Pkt. 3.1 a) und b) genannten Festsetzungen sind an den, in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 6 einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste in einer Mindestgröße von 18-20cm Stammumfang mit Drahtballen 3x v. zu pflanzen. (Ersatzpflanzung Weide)**

Für die Ersatzpflanzungen der Weide werden gefordert:

Kegel-Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“)

Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* „Brouwers“)

Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria* „Magnifica“)

oder hochstämmige Obstbäume (Kronenansatz in 1,80m Höhe, z.B. *Malus* „Kaiser Wilhelm“ in der Mindestgröße 18-20cm Stammumfang mit Drahtballen, 3x verpflanzt

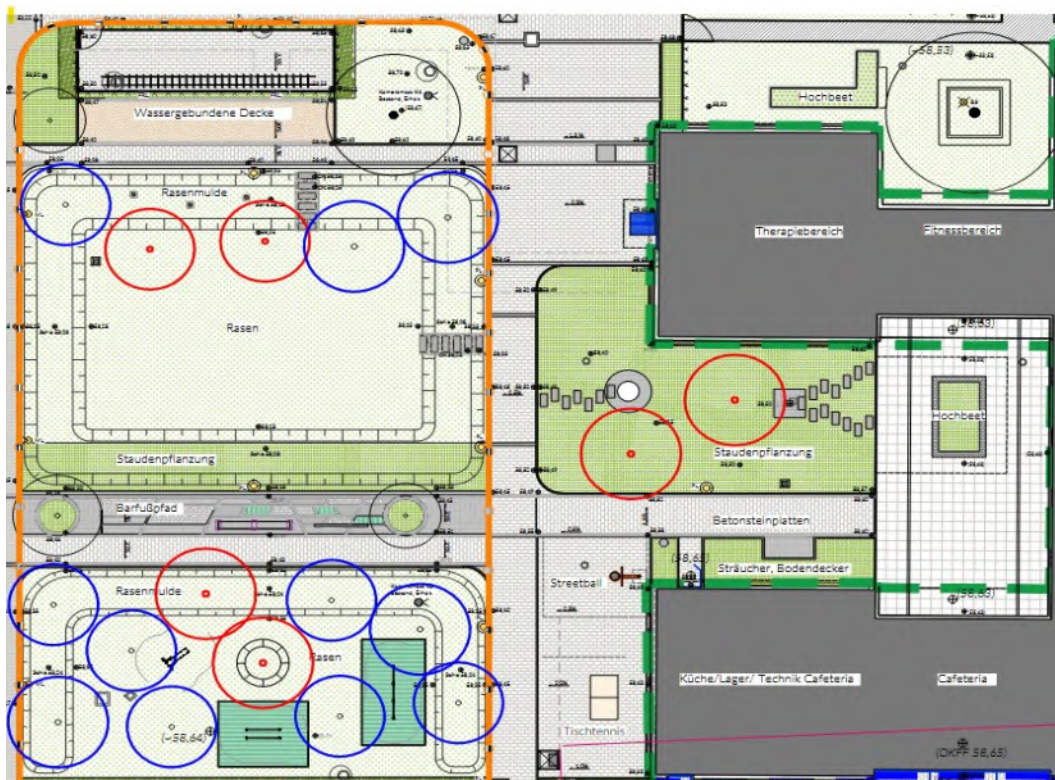


Abb. 12: Ersatzpflanzung Weide (rot gekennzeichnet)

Quelle: GfSL

Wie in Abb. 12 ersichtlich, werden zwei Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe des Altstandortes ausgeführt. Die übrigen vier erfolgen an anderen Stellen auf dem Klinikgelände. Die Nachpflanzungen von 6 Bäumen sind nach Abschluss der



Baumaßnahme am Ort der Entnahme, spätestens bis zum 30.03.2023 vorzunehmen und zu dokumentieren. Für alle Bäume ist eine 5-jährige Anwuchspflege inklusive Sicherung der Pflanzungen erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen im B-Plan erfolgen unter Punkt 3 „Maßnahmen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB.

Zusätzlich zu den o.g. Ersatzpflanzungen für die Weide bleiben die Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen aus der 1. Planänderung in ihrem Umfang bestehen. Die erforderliche Baumanzahl wird jedoch gemäß Tab.1 zwischen den Flächen 2 und 3 getauscht.

Festsetzungen:

- a) Die mit 2 benannte Pflanzfläche ist als repräsentative Freifläche zur Betonung der Eingangssituation in diesem Bereich zu gestalten. Die Fläche ist durchgängig zu begrünen und mit mindestens 6 baumartigen Solitärgehölzen zu gestalten, dabei sind Arten und Wuchsformen gemäß Pflanzliste zu wählen.
- b) Die umgrenzte Fläche 3 ist als repräsentative Freifläche zu gestalten. Die Fläche ist durchgängig zu begrünen und mit mindestens 15 baumartigen Solitärgehölzen zu gestalten, dabei sind Arten und Wuchsformen gemäß Pflanzliste zu wählen. Neben den in der Artenliste genannten Gehölzen können aus gestalterischen Gründen auch andere heimische Arten verwendet werden. Vorhandene vitale Großbäume sind in die neue Gestaltung zu integrieren.
- c) Ab 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder die Zufahrten zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung zulässig, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.
- d) Entlang des Auenweges ist eine Sichtschutzpflanzung als Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) anzulegen. Für einen regelmäßigen Schnitt ist Sorge zu tragen, um eine Beeinträchtigung des Gehwegbereiches zu verhindern.
- e) Zusätzlich zu den unter Pkt. 3.3 a) und b) genannten Festsetzungen sind an den, in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 6 einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste in einer Mindestgröße von 18-20cm Stammumfang mit Drahtballen 3x v. zu pflanzen. (Ersatzpflanzung Weide)

Für die o.g. Neupflanzungen a) bis d) werden folgende Arten festgesetzt:

Kegel-Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“)  
Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)  
Winterapfel (*Malus domestica* „Kaiser Wilhelm“)  
Zierapfel (*Malus* „Evereste“ Dachform)  
Blutpflaume (*Prunus cerasifera* „Nigra“)  
Frühe Zierkirsche (*Prunus* „Accolade“)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* „Brouwers“)  
Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria* „Magnifica“)  
Kronenansatz in 1,80m Höhe, in der Mindestgröße 18-20cm Stammumfang mit Drahtballen, 3 x v (verpflanzt)



Geforderte Neupflanzungen	Farbe Darstellung	der B-Plan 1. Änderung 2014	B-Plan 2. Änderung aktuell
Ersatzpflanzung Weide	rot	0	5
Pflanzfläche 2	blau	15	6
Pflanzfläche 3	blau	6	15
Stellplätze (45/6)	gelb	8	8
<b>Summe</b>		<b>29</b>	<b>34</b>

Tabelle 1: Anzahl Bäume Ersatzpflanzungen/Neupflanzungen  
 Quelle: GfSL

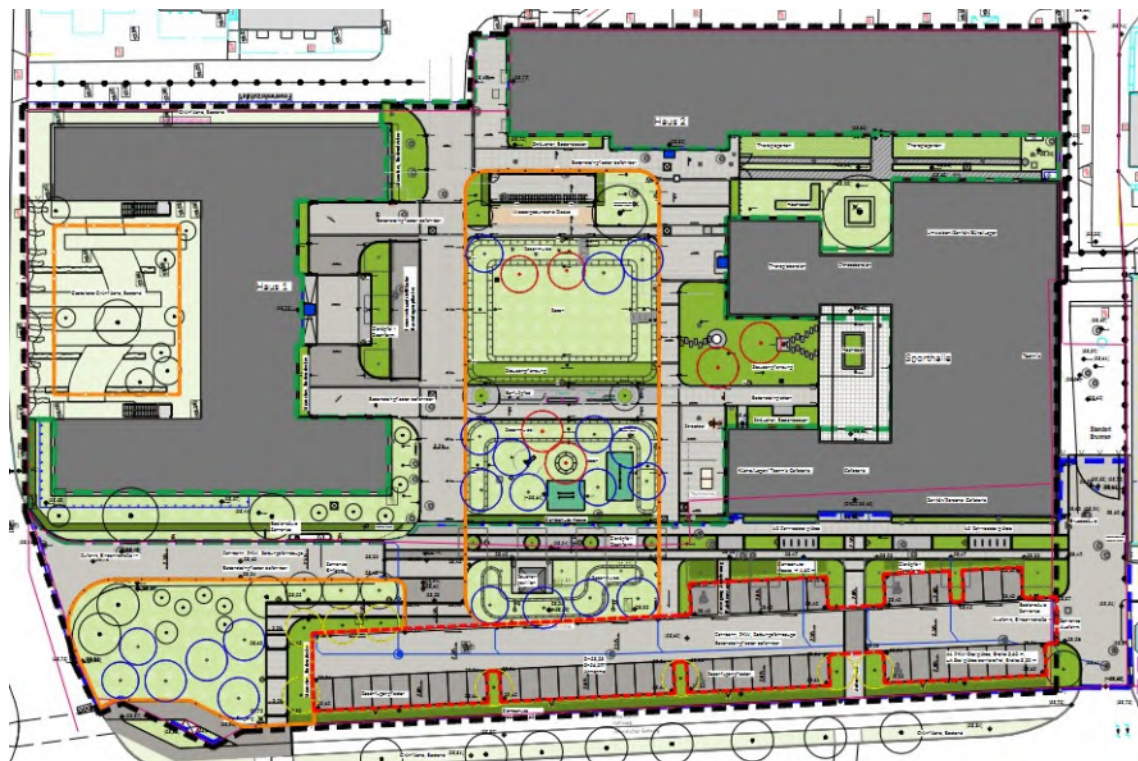


Abb. 13: Ersatzpflanzungen gesamt  
 Quelle: GfSL

### 7.3. Umweltprüfung

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern.



*Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*

Mit der geplanten Baumaßnahme: Neugestaltung der Außenanlagen, insbesondere Durchgrünung der Stellplätze und Neuordnung der Eingangssituation mit Abgrenzung der Klinikflächen zum Auenweg mittels Heckenstreifen wird kein Vorhaben begründet, welches gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer solchen Prüfung unterliegt.

Ferner umgrenzt der Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ insgesamt nur eine Fläche von ca. 1,2ha und liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a BauGB entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO genannten Grenze von 20.000 Quadratmetern.

Mit Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ im vereinfachten Verfahren soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Gleichwohl wurde im Ergebnis der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Bedarf und Prüfumfang hinsichtlich artenschutzrelevanter Maßnahmen geprüft und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt. Dieser wurde von der Firma Natur & Text in Rangsdorf mit Datum vom 22.10.2021 angefertigt und liegt der Planbegründung als Anlage bei.

#### **7.4. Immissionsschutz**

##### 7.4.1 Verkehrslärm

Bereits im Rahmen der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes für das Klinikgelände wurden bereits im Jahre 1999 zwei schallschutztechnische Gutachten hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms erstellt. Diese betrachteten damals jedoch vornehmlich die südliche Lage des Geländes mit Schwerpunkt Patientenpark des städtischen Klinikums. Das nun neu geänderte Areal liegt von dieser Seite abgewandt. Eine Beeinflussung durch die südlich flankierende Verkehrsachse ist daher nicht gegeben. Hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms entlang des Auenweges wird die Baumaßnahme mit der Aufwertung der Außenanlagen eher zu einer Verbesserung der Situation auf dem Gelände führen, da die zahlreichen Neupflanzungen eine positive Wirkung haben.

Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen auch im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 vollumfänglich weiter gelten.

#### **7.5. Altlasten**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik- und Gesundheitszentrum“ wurde das Gesamtgelände in Bezug auf Altlasten weitreichend überprüft. Die Problematik des ehemaligen Umspannwerkes spielte dabei eine wesentliche Rolle. Durch die Untersuchungen konnte eine Archivierung dahingehend erfolgen, dass es keine Anhaltspunkte für schädliche Bodeneinflüsse



gab. Durch die nun neu geplante 2. Änderung wird die Grundsituation der damaligen Planung nicht verändert. Hinsichtlich der Erschließung neuen Baugrundes wurde durch die Fa. Ingenieurbüro Brugger ein aktuelles Baugrundgutachten vom 02.12.2020 angefertigt in dem Folgendes zu evtl. Altlasten formuliert wurde:

Bodengutachten Pkt. 2.6:

*„Die organoleptische Asphalt- und Erdstoffbeurteilung erfolgte im Rahmen der Feldarbeiten vor Ort am Bohrgut und an den gewonnenen Asphalt- und Erdstoffproben. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, die einen Hinweis auf eine möglichen chemische Belastung/Verunreinigung darstellen. Für die chemische Untersuchung wurden Einzelproben der grauen und dunkelgrauen, leicht bauschutthaltigen Auffüllung entnommen und daraus eine repräsentative Mischprobe hergestellt. Diese wurde anschließend im Labor untersucht.*

*Überschüssiger Aushub der o.g. Auffüllung kann gemäß LAGA an hydrogeologisch günstigen Standorten im offenen Einbau wiederverwendet werden. Zur chemischen Charakterisierung des unterhalb der Auffüllung anstehenden Auelehms wurden Einzelproben aus allen Rammkernsondierungen entnommen und eine repräsentative Mischprobe hergestellt und anschließend im Labor untersucht. An der untersuchten Bodenprobe wurde eine geringe Überschreitung des Zuordnungswertes Z1.1 beim Parameter Sulfat festgestellt. Alle übrigen Parameter lagen im Z0-Bereich. Aufgrund der nur geringen tolerierbaren Sulfatüberschreitung sollte überschüssiger Auelehmaushub als Z1.1-Material eingestuft werden. Somit wäre das Material auch an hydrologisch ungünstigen Standorten im offenen Einbau wiederverwendbar.*

*Für das erkundete Mineralgemisch und für die gewachsenen Erdstoffe schluffiger Sand und Sand wird erfahrungsgemäß eine Einstufung mit den Zuordnungswerten Z0 bis Z1 erwartet“.*

#### **7.6. Denkmale nach Landesrecht**

Das Gebäude an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung (Haus-Nr. 36) ist Bestandteil des Baudenkmals „ehemalige Fliegertechnische Vorschule“.

Veränderungen an diesem Gebäude bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ferner übermittelte das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in seiner Stellungnahme vom 07.04.2021, dass nach derzeitigem Wissensstand im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Grundsätzlich wird jedoch auf § 9 (3) DenkmSchG LSA hingewiesen, der besagt:

*"Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."*

Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 DenkmSchG LSA einzuhalten. Bei Eingriffen in das Erdreich ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA erforderlich.





## 8. KOSTEN / FINANZIERUNG / DURCHFÜHRUNG

Der Vorhabenträger und die Stadt Dessau-Roßlau haben einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten der Planung geschlossen. Somit werden alle Kosten, die im Rahmen der Planung entstehen, durch den Vorhabenträger:

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

## 9. FLÄCHENBILANZ

Mit der Verschiebung der Grünflächen werden die Flächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung zwar verändert, die Freiflächenplanung wurde dahingehend vorgenommen, dass in der Gesamtbilanz weder die Summe der bebaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen erhöht, noch die Summe der Grünflächen verringert werden.

	rechtskräftige 1.Änderung B-212	in Planung 2.Änderung B-212
Bauflächen innerhalb der Baufelder	6.214 m <sup>2</sup>	6.214 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Flächen	5.860 m <sup>2</sup>	5.860 m <sup>2</sup>
Davon Flächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung	2800m <sup>2</sup> Fläche 1 = 460m <sup>2</sup> Fläche 2 = 1240m <sup>2</sup> Fläche 3 = 1100m <sup>2</sup>	2.800 m <sup>2</sup> Fläche 1 = 460m <sup>2</sup> Fläche 2 = 570m <sup>2</sup> Fläche 3 = 1640m <sup>2</sup> Heckenstreifen: 130m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich B-212	12.074 m <sup>2</sup>	

## 10. PLANVERWIRKLICHUNG

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um die Änderung der Flächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung auf Grundstücken im Eigentum des Vorhabenträgers handelt, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht notwendig.



## 10.2. Kostenschätzung

Eine Kostenschätzung zum Bebauungsplan erfolgt nicht, da keine Maßnahmen zur Erschließung im Sinne der Ergänzung des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes vorgesehen sind. Demnach entstehen mit Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ keine Kosten für die Stadt Dessau-Roßlau. Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen obliegt ausschließlich dem Vorhabenträger.

## 11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 11.1 Grün- und Freiflächen

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes und damit Umsetzung der Verschiebung der Flächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung wird kein Vorhaben begründet, welches gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer solchen Prüfung unterliegt. Ferner umgrenzt der Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Klinik und Gesundheitszentrum“ insgesamt nur eine Fläche von ca. 1,2ha und liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a BauGB entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO genannten Grenze von 20.000 Quadratmetern.

Durch die Verschiebung der Grünflächen sind keine anderen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, als in der gültigen 1.Änderung zum B-Plan Nr. 212 bereits rechtskräftig genehmigt wurden. Wie unter den Punkten 7.2 und 9 dargelegt, bleibt die Flächenbilanz hinsichtlich bebaubarer und nicht überbaubarer Flächen bzw. hinsichtlich der Größen mit Grünordnerischen Festsetzungen belegter Flächen gleichwertig. Im Ergebnis der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bedarf und Prüfumfang hinsichtlich artenschutzrelevanter Maßnahmen geprüft und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt. Dieser wurde von der Firma Natur & Text in Rangsdorf mit Datum vom 22.10.2021 vorgelegt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass *„durch die intensive Nutzung und Pflege der Grünflächen insgesamt nur sehr wenig Lebensraumpotenzial für geschützte Arten geboten wird. Die zur Fällung vorgesehenen Kugel-Birken und Rot-Eichen wiesen auf Grund ihrer geringen Größe keine Strukturen wie Spalten und Höhlen auf. Nester von Freibrütern waren ebenfalls nicht feststellbar. Dies trifft auch auf die Fliedergebüsche zu. Die im Südteil stehende alte Weide bot neben drei Fledermausflachkästen und zwei Brutvogelnistkästen noch potentielle Spaltenquartierstrukturen für Fledermäuse in Form von abplatzender Rinde im oberen Kronenbereich. Der Baum wies mehrere Pilzfruchtkörper auf. Höhlen oder Nester von Freibrütern waren nicht vorhanden“.*

*„Hinweise auf einen Besatz der Quartierstrukturen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt.*

*Für den Eingriff in den Lebensraum bzw. die unvermeidbare Beseitigung von Bäumen (z.B. Fällung alte Weide siehe Pkt. 7.2.2 müssen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität (V1 bis V4) getroffen werden. Diese sind unter Punkt 7. des Fachbeitrages festgesetzt.“ (Auszug Artenschutzbeitrag)*



Maßnahmen- Nummer	Maßnahmenkurzbeschreibung	Zielarten / -artengruppen
V 1	Fällung von Bäumen außerhalb der Hauptbrutzeit sowie der sommerlichen Nutzungszeit durch Fledermäuse (März bis September)	Brutvögel, Fledermäuse
V 2	Kontrolle der Bäume unmittelbar vor Fällung auf Brutgeschehen bei Fällung in der Brutzeit und ggf. Verschiebung des Fälltermins bis zur abgeschlossenen Brut	Brutvögel
V 3	Überprüfung der Brutvogelnistkästen und der Fledermausquartierkästen sowie der Spaltenquartierstruktur der abplatzenden Rinde vor Fällung auf Besatz und gegebenenfalls Umsiedlung von Tieren in Ersatzquartier	Fledermäuse
V 4	Umhängung der Brutvogelnistkästen und der Fledermausquartierkästen nach Kontrolle vor Fällung an Bäume oder Gebäude im Umfeld	Brutvögel, Fledermäuse

## 11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Gemäß Leitbild der Stadt wird Dessau-Roßlau als Versorgungsschwerpunkt der Region stabilisiert. Die mittels dieser Planänderung möglich werdende Umgestaltung und Aufwertung der Außenanlagen des St.-Joseph-Krankenhauses wird das Versorgungsangebot am Standort weiter verbessern und stärkt damit auch den Status der Klinik als überregional bedeutend.

## 11.3 Ortsbild

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 führt ausschließlich zu positiven Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Bebauungsstruktur wird sich in Höhenentwicklung und Baukörperstyp nicht verändern aber die Außenanlagen werden eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität aufweisen und die optische Abgrenzung von Park- und Therapieflächen zum Straßenraum wird signifikant verbessert.

## 11.4 Verkehr

An den Zufahrten und Verkehrswegen auf dem Gelände des St. Joseph-Krankenhauses wird sich durch die geplante 2. Änderung des B-Planes Nr. 212 nichts ändern. Wie unter Punkt 6.3 beschrieben, führt die Verschiebung der Grünflächen zu einer Anpassung der Stellplatzfläche nahe des Einfahrtsbereiches vom Auenweg. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist weiterhin vorhanden. Eine Veränderung des Stellplatzbedarfes ergibt sich aus den beabsichtigten Baumaßnahmen nicht, da es sich ausschließlich um Außenanlagen handelt und die Bettenzahl nicht erweitert wird.

## 11.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Hierbei gilt weiterhin die Verbesserung lt. Begründung im gültigen B-Plan in der es heißt: „Die Versorgung der Bevölkerung mit medizinischen Dienstleistungen wird durch die Konzentration an einem Standort wesentlich verbessert und patientenfreundlicher gestaltet. Es sind nahezu alle Fachrichtungen der Medizin durch Kliniken, Institute oder Abteilungen mit umfangreichen, modernen



*diagnostischen und therapeutischen Möglichkeiten vertreten. Die Kombination aus ambulanter und stationärer Versorgung und Betreuung entspricht, nach Realisierung des Vorhabens, einer zeitgemäßen wie zukunftsfähigen Form einer modernen medizinischen Dienstleistungseinrichtung.“*

Die Bedingungen für Patienten und Personal – hier konkret für das St-Joseph Krankenhaus - werden durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und damit Ermöglichung der Neugestaltung der Außenanlagen weiter verbessert.

### **11.6 Wirtschaft**

Der Standort St.-Joseph-Krankenhaus stärkt durch die Neugestaltung der Außenanlagen mit Therapieflächen weiterhin das Gesamtpotential der Versorgungseinrichtung und fördert damit auch den wirtschaftlichen Stellenwert für die Einkommenserzielung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau.

### **11.7 Städtischer Haushalt**

Die Kosten der Bebauungsplanung trägt der Vorhabenträger. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Dessau-Roßlau gesichert. Die Umsetzung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen auf dem Klinikgelände obliegt dem Vorhabenträger und hat demzufolge keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.



## Anhang 1

### LITERATUR- UND QUELENNACHWEIS

- Quelle Internetseiten der Klinik Bosse Wittenberg/St. Joseph-Krankenhaus/Alexianer Brüdergemeinschaft/Stadt Dessau-Roßlau
- Kartengrundlage Vermessungsbüro Brinkmann inkl. Vervielfältigungserlaubnis vom 25.06.2021
- Flurkarte vom LVermGeo Stand Dezember 2020
- Landesentwicklungsplan LEP des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA vom 16.02.2011, GVBl. LSA, S.255
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Witteberg REP 2018 vom 29.03.2019
- Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau vom 08.04.2004
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025, INSEK zuletzt geändert am 23.09.2015
- Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes in der Stadt Dessau (Baumschutzsatzung vom 01.08.2010)
- Satzungsexemplar Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht Nr. 212 Klinik- und Gesundheitszentrum, Stand 02/2009
- Strukturierter Qualitätsbericht gemäß § 137 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB V für das Berichtsjahr 2010 des St. Joseph-Krankenhauses Dessau
- Städtebaulicher Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach §§ 4b und 11(1) Nr. 1 BauGB in der gültigen Fassung mit Unterzeichnung vom 13./30.08.2021.
- Satzung über notwendige Stellplätze der Stadt Dessau-Roßlau (Stellplatzsatzung), Inkraftsetzung 20.Dezember 2010
- Entwurfsplan für die Außenanlagen vom Landschaftsplanungsbüro „Grün für Stadt und Leben“ GfSL aus Leipzig 14.10.2020
- Baumfällgenehmigung, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 08.07.2021
- Bodengutachten Ingenieurbüro Brugger, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger aus Dessau vom 02.12.2020



## Anhang 2

### ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Abb. 1: Entwurf Außenanlagen, Quelle: Büro GfSL Clausen
- Abb. 2: Lageplan des Krankenhausgeländes Quelle: [www.alexianer-sachsen-anhalt.de](http://www.alexianer-sachsen-anhalt.de)
- Abb. 3: Flurkarte vom LVermGeo Stand Dezember 2020
- Abb. 4 Landesentwicklungsplan, Beikarte 1 "Raumstruktur", Quelle: Verordnung über den LEP 2010 Sachsen-Anhalt v. 16.02.2011
- Abb. 6 Oberzentrum Dessau, Quelle: LEP Sachsen-Anhalt 2010 Beikarte 2a
- Abb. 6 Ausschnitt Flächennutzungsplan Dessau 2003, Quelle: [www.dessau-rosslau.de](http://www.dessau-rosslau.de)
- Abb. 7 Karte Sozialeinrichtungen aus INSEK 2025 Quelle Stadt Dessau-Roßlau
- Abb. 8 Darstellung des Plangebietes im B-Plan Nr. 212, Quelle: Stadt Dessau
- Abb. 9 Darstellung des Plangebietes der 1.Änderung des B-Planes Nr. 212, Quelle: Stadt Dessau
- Fotos: A.Stäbler
- Abb. 10 Darstellung der Versickerungsflächen Quelle: GfSL
- Abb. 11 Darstellung Grünflächen; Quelle: das atelier
- Abb. 12 Ersatzpflanzung Weide; Quelle: GfSL
- Abb. 13 Ersatzpflanzung gesamt; Quelle: GfSL



### **Anhang 3**

ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG  
Fa. Natur & Text aus Rangsdorf