

Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 59.1 Universitätsklinikum Kröllwitz

GLIEDERUNG

	Seite
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG	3
2. RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	3
3. BESTANDSAUFNAHME	4
3.1. Planungsrechtliche Situation	4
3.2. Bestandsstruktur des Planungsgebietes und seiner Umgebung	4
3.2.1. Bebauung	4
3.2.2. Eigentumsverhältnisse	5
3.2.3. Erschließung - Verkehr	5
3.2.4. Erschließung - Technische Ver- und Entsorgung	6
3.2.5. Natur und Landschaft	6
4.0. PLANUNGSKONZEPT UND FESTSETZUNGEN	7
4.1. Städtebauliches Konzept	7
4.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2.3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	11
4.2.4. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	11
4.2.5. Stellplätze und Garagen	11
4.2.6. Erschließung, Verkehrsflächen	12
4.2.7. Ver- und Entsorgung	13
4.2.8. Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
4.2.9. Örtliche Bauvorschriften	16
4.2.10. Weitere Regelungen zur Baugestaltung	16
4.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
4.3.1. Auswirkungen auf die Umweltqualität	16
4.3.2. Ortsbild	18
4.3.3. Auswirkungen auf die Belange der Stadt	18
4.3.4. Bodenordnung	18
4.3.5. Kosten	18
Literatur und Quellen	18
Anlage 1: Einbezogene Flurstücke	19
Anlage 2: Flächenkennwerte, Flächenbilanz	20
Anlage 3: Pflanzliste	21
Anlage 4: Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	22
Anlage 5: Städtebaulicher Lageplan (Entwurf)	23
Anlage 6: Ansicht der Neubebauung entlang der Ernst-Grube-Str. (Entwurf)	24
Anlage 7: Übersicht zum Nutzungskonzept Neubau und Sanierung UKK	25

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Bebauungsplangebiet Nr. 59.1 ist im Flächennutzungsplan, der vom Regierungspräsidium genehmigt ist und mit der Bekanntmachung am 10.09.1998 im Amtsblatt der Stadt Halle wirksam wurde, als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Universitätsklinik“ und im Nordosten bzw. Osten als Grünfläche ausgewiesen.

Die Stadt Halle und die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg sehen auf der ausgewiesenen Sondergebietsfläche die Entwicklung der Medizinischen Fakultät vor. Somit soll der Bedeutung der Stadt Halle als Oberzentrum, hier speziell für die medizinische Versorgung und die Forschung, verbunden mit der Sicherung von Arbeitsplätzen entsprochen werden.

Die durch Dezentralisation geprägte Gesamtsituation der Medizinischen Fakultät Halle hat zu unwirtschaftlichen Mehrfacheinrichtungen von Untersuchungs- und Behandlungsfunktionen geführt. Auf Grund umfangreicher Funktionsbeziehungen (verbunden mit zusätzlichem Verkehr) ist diese Situation auch aus organisatorischen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar. So ist die medizinische Qualität nicht auf das gewünschte hohe Niveau einstellbar. Abhilfe soll neben Sanierung und Umstrukturierung auch mit ergänzendem Neubau und Konzentration der Medizinischen Fakultät mit hohem Synergieeffekt geschaffen werden. Diese Grundgedanken lagen bereits dem Bau des Klinikums in Kröllwitz in den 70er Jahren zu Grunde. Ihre Verwirklichung wurde mit den Jahren dringlicher und erreicht gegenwärtig besondere Bedeutung, da im Rahmen der Gesundheitsstrukturgesetze (GSG) 1993 neue Ziele zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit von Krankenhäusern und Universitätskliniken durchzusetzen sind.

Umfang und städtebauliche Lage dieses Vorhabens mit infrastrukturellen Auswirkungen in einem sensiblen Bereich in Verzahnung mit bedeutenden Grünbereichen der Stadt erfordern eine ordnende städtebauliche Planung, die alle relevanten Beziehungen entsprechend abwägend berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Stadt auch besonders für dieses Gebiet planungsrechtlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig sichern.

2. RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Halle im Ortsteil Kröllwitz zwischen Dölauer Heide im Westen und Saaleaue im Osten. Das gesamte B-Plangebiet Nr. 59 entsprechend dem Aufstellungsbeschluß von 1993 wurde in der Vorentwurfsphase in seinem Geltungsbereich reduziert und wurde in der Entwurfsphase in verschiedene Teilbereiche gegliedert. Mit der Abgrenzung eines B-Plangebietes Nr. 59.1 wird eine Konzentration auf das aktuelle dringliche Vorhaben der Erweiterung des Uniklinikums Kröllwitz angestrebt. So soll auch der sehr engen Terminisierung des Vorhabens entsprochen werden. Daher wird dem Umfeld gebührend Beachtung geschenkt.

So wurden in den Vorentwürfen auch die angrenzenden Bereiche 59.2 und 59.3 einbezogen. Das B-Plangebiet Nr. 59.1 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: einschl. nördlicher Bordstein der westlichen Ernst-Grube-Straße zwischen Flurstücksgrenze (Einfahrt) zur Kaufhalle bis Kreuzvorwerk
- im Südosten: einschl. Bordstein des Kreuzvorwerkes in Richtung Norden bis zur gedachten östlichen Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze der Wohnbebauung auf Flurstück 6/27 und dieser nach Westen folgend
- im Osten: entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung am Kreuzvorwerk, dann entlang der die Wohnbebauung nördlich begrenzenden Zufahrt an deren Süd-, Ost- und Nordseite, von dort nach Nordwesten und

Norden, der Flurstücksgrenze folgend (zwischen ehemaligem Turnierplatz und östlicher Bebauung)

im Norden: den Flurstücksgrenzen nördlich der Wärmeleitung und des Hartsportplatzes nach Westen geradlinig folgend und fast rechtwinklig nach Süden der Flurstücksbegrenzung folgend westlich des Flurstückes des verrohrten Veithsgrabens bis in Höhe der Südseite des Anbaus am südlichen Giebel des Schwesternheimes, von dort nach Westen parallel der Wohnblöcke am Kiefernweg bis zur Böschung zum Technikhof des Klinikums, der oberen Nordkante der Böschung folgend und entlang des Kiefernweges bis nach Westen zu den Einfriedungen der Wohnbebauung (Flurstücksgrenzen)

im Westen: entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung und dann dem Verlauf der östlichen Grenzen nachfolgender Flurstücke folgend: 8/9; 8/12; 8/17; 24/3; 8/18; 8/19; wieder 8/17; 8/18 und weiter in geradliniger Verlängerung der Flurstücksgrenze bis zum nördlichen Bord der Ernst-Grube-Straße

Voll und teilweise einbezogene Flurstücke und deren Flächengröße siehe Anlage 1 (Tab. 1)

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1. Planungsrechtliche Situation

Es existiert ein den Bereich des B-Plangebietes einschließender vom Stadtrat beschlossener und vom Regierungspräsidium genehmigter Flächennutzungsplan. Der B-Plan ist aus diesem zu entwickeln. Im konkreten Fall sind nach diesem für den B-Planbereich Nr. 59.1 ein Sondergebiet und eine Grünfläche festzusetzen. Die betreffende Flächen sind dem unbeplanten Innenbereich der Stadt zuzurechnen, für die auf Grund ihrer sensiblen Lage und Verflechtungsbeziehungen die städtebauliche Ordnung langfristig zweckmäßigerweise über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern ist.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle gibt als Ziel den Schutz der verbleibenden Felsfluren und Halbtrockenrasen vor einer weiteren Verbuschung und den Verzicht auf Neupflanzungen in diesen Bereichen vor.

Der Landschaftsplan der Stadt Halle (Vorentwurf 1994) enthält die Zielvorgabe, den vorhandenen, gehölzbestimmten Grünzug auf Grund seiner übergeordneten Bedeutung als Bindeglied zwischen Dölauer Heide und Amselgrund bzw. Saaleaue zu erhalten und zu entwickeln.

3.2. Bestandsstruktur des Plangebietes und seiner Umgebung

3.2.1. Bebauung

Innerhalb des B-Plangebietes Nr. 59.1 ist Bebauung im Bestand nur in dem im F-Plan als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich vorhanden. Dabei handelt es sich um Gebäude und bauliche Anlagen, die fast ausschließlich dem ab den 60-er Jahren erbauten Universitätsklinikum Kröllwitz dienen.

Im wesentlichen sind dies:

- Bettenhaus 1 und 2 (11-geschossig)
- Komplement (4-geschossig)
- Funktionsgebäude (3-geschossig)
- Dialysegebäude (1-geschossig, Fremd-Fa.)

- 9 eingeschossige Bauten im Technikhof des Uni-Klinikums (einschl. 2 Trafohäuschen südöstlich)

In Randlage im Norden befinden sich noch 3 eingeschossige Gebäude (Reihengaragen), die den Wohnblöcken am Kiefernweg der Med. Fakultät der MLU zugeordnet sind.

Die Hauptgebäude sind Plattenbauten (Bettenhäuser) bzw. Betonskelettbauten. Ihr Zustand ist sanierungsbedürftig, erlaubt jedoch danach noch eine langfristige Nutzung. Die Gebäude im Technikhof und das Dialysezentrum sind in einem befriedigenden Zustand. Aus technologischen und organisatorischen Überlegungen ist für diese Gebäude kurz- bzw. mittelfristig an anderer Stelle Ersatz zu erwarten.

Umgebende Bebauung:

An der Ernst-Grube-Straße ist eine einseitige (südl.) Villenbebauung vorhanden (z.T. unter Denkmalschutz). Im Nordwesten (westl. Kiefernweg, Eibenweg) und im Südosten (Kreuzvorwerk) wird das B-Plan-Gebiet von Einfamilienhausbebauung begrenzt.

Im Südwesten des B-Plangebietes bestimmen eine aufgegebene Plattenbauschule und eine Kaufhalle die angrenzende Bebauung.

Im Norden bestimmen am östlichen Kiefernweg (Sackgasse) Wohnblöcke (2x5-geschossig, 1x6-geschossig) die das B-Plangebiet begrenzenden Baugrundstücke.

Im Nordosten sind Hallenbauten (Sport) und alte eingeschossige, leerstehende Wohnhausbebauung auf dem angrenzenden Baugrundstück vorhanden.

3.2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im B-Plangebiet Nr. 59.1 befinden sich im wesentlichen im Eigentum der MLU bzw. des Landes Sachsen-Anhalt.

Z.Zt. laufen entsprechende Kaufverhandlungen, so daß letztlich die gesamte Grundstücksfläche im B-Plangebiet landeseigen sein und der MLU zur Nutzung zur Verfügung stehen wird (siehe auch Tabelle 1, Anlage 1).

3.2.3. Erschließung - Verkehr

Das B-Plangebiet ist derzeit mit Kfz im wesentlichen nur über die Ernst-Grube-Straße erschlossen, d.h. über einen Haupteingang zum Klinikum und im Westen über eine Feuerwehrzufahrt Richtung Bettenhaus 1. Im Südosten führen 2 Zufahrten von der Ernst-Grube-Straße auf einen unbefestigten bzw. sandgeschlammten Parkplatz.

Vom Kiefernweg führt eine Zufahrt zum Dialysezentrum (private Fremdfirma im Klinikgebiet).

Vom Norden und Osten ist das B-Plangebiet nur fußläufig zu erreichen.

Der Bachstelzenweg im Westen endet an einem verschlossenen Tor des Klinikums.

Im öffentlichen Nahverkehr ist das B-Plangebiet recht günstig zur Straßenbahndschleife am Hubertusplatz gelegen.

Von hier führen folgende Linien über die Neustadt in die Altstadt:

Linie 4 Heide-Markt-Ammendorf

Linie 5 Heide-Markt-Riebeckplatz (Hbf.)-Ammendorf-Bad-Dürrenberg

Linie 9 Heide-Markt-Riebeckplatz (Hbf.)-Büschdorf

Bushaltestellen befinden sich in der Ernst-Grube-Straße, in der Heideallee und am Hubertusplatz.

Sie werden von folgenden Linien angefahren:

- Linie 36 Heide - Friedhof Halle-Neustadt
- Linie 34 Heide-Nord - Südpark
- Linie 92 Heide-Nord - S-Bahnhof Halle-Neustadt (Nachtlinie)
- Linie 21 Heide - Hallmarkt

Die Ernst-Grube-Str. ist nicht zwingend eine Durchgangsstraße und dient dem Ziel- und Quellverkehr der Anlieger.

3.2.4. Erschließung - Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Durch das Planungsgebiet verläuft im Westen von Nord nach Süd die sogenannte „Hammelbergleitung“ (DN 1000 und DN 600). Von dieser zweigen 2 DN 500 westlich des Bettenhauses 1 ab. An die östliche davon ist das UKK angeschlossen (DN 300 und DN150).

Abwasser

Der gesamte Bereich des Klinikums wird derzeit im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird über ein auf dem Grundstück des Klinikums befindliches Abwasserpumpwerk einschließlich Druckleitung DN 300/250 in den vorhandenen Abwasserkanal DN 1000 im Brandbergweg gepumpt.

Das Regenwasser wird über einen separaten klinikeigenen Regenwasserkanal (DN 400/ 800/ 1200) direkt in die Wilde Saale abgeleitet.

Südwestlich des B-Plangebietes 59.1 sind öffentliche Abwasserkanäle vorhanden, an die z.B. die ehemalige Schule und die Kaufhalle angeschlossen sind.

Elektroenergieversorgung

Das UKK wird über 20 kV-Kabel der Energieversorgung Halle zu den Trafos nordwestlich Bettenhaus 1 und südlich Bettenhaus 2 mit Elektroenergie versorgt.

Fernwärme

Die Gebäude des UKK werden von der Energieversorgung Halle von Trotha über Fernwärmeleitungen (Trasse 13, DN 300/ 450) mit abgehenden Versorgungsleitungen im Westen (Trasse 13.1, DN 200/ 350) und im Osten (Trasse 14.2, DN 150/ 250) mit Fernwärme (140°C, 25 bar für Heizung und Warmwasser) versorgt. Über diese Leitungen werden auch weitere Objekte, vor allem der MLU südlich des Planungsgebietes, versorgt.

Gasversorgung

Der Technikhof des UKK ist noch an eine Hochdruckgasleitung (DN 80 St) der Energieversorgung Halle mit Verlauf von der Heideallee über den Bachstelzenweg angeschlossen. Im nördlichen Bereich des Technikhofes wurden bereits jeweils eine Hoch- und eine Niederdruckgasleitung stillgelegt.

Desweiteren existiert nördlich des Bettenhauses 2 eine Flüssiggasanlage.

Stadtbeleuchtung

Die Energieversorgung Halle betreibt im Planungsgebiet nur entlang der nördlichen Seite der Ernst-Grube-Str. und der westlichen Seite des Kreuzvorwerkes eine Beleuchtung für Straßen sowie Geh- und Radwege. An diese Anlage sind auch 3 Leuchten auf dem Parkplatz südöstlich im Planungsgebiet angeschlossen.

3.2.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Hallesches Porphyrkuppenplateau“, wo natürlicherweise Trocken- und Halbtrockenrasen, auf den tiefergründigen Standorten trockene Traubeneichen-Hainbuchen-Wälder wachsen würden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der vorhandene Grünzug besitzt eine wichtige Biotopverbundfunktion zwischen der Dölauer Heide (Landschafts-, z.T. Naturschutzgebiet) bzw. den Brandbergen (Naturschutzgebiet) und dem Grünzug über Amselgrund und Kreuzer Teichen (Geschützter Landschaftsbestandteil) in Richtung Saaleaue. Im Planungsgebiet im Nordosten des Klinikums ist diese Grünverbindung fast ungestört erhalten. Im nördlichen Teil des Grünzuges befinden sich überwiegend mit jüngerem Baumbestand überwachsene ältere Ruderalfluren. Rund um die Wiesenbrache des Turnierplatzes bzw. im Bereich des Veithsbaches stehen ältere geschlossene bzw. lockere Gehölzsäume überwiegend aus standortheimischen Arten. Im Süden des Grünzuges dominieren gehölzarme Goldruten-Ruderalfluren. Der Margaretenhügel, ein urgeschichtlicher Grabhügel, trägt auf seiner Anhöhe einen Halbtrockenrasen und ist von einem älteren Laubholzmantel umgeben, die beide nach § 30 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) besonders geschützt sind. Dieser Grünzug ist nicht mit gebauten Wegen erschlossen, es existieren nur wenige Trampelpfade.

Der nördlich des Klinikums auf dem Porphyrfelsen anstehende Halbtrockenrasen ist ebenso als Biotop gemäß § 30 NatSchG LSA geschützt.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes bilden umfangreiche Kastanienpflanzungen und der derzeitige Klinikgarten eine schmale Grünverbindung zwischen Saaleaue (Talstraße) und Hubertusplatz.

Boden

Östlich des Klinikums erfolgten im Zuge und nach dem Klinikbau Aufschüttungen und in geringerem Umfang Müllverkipfungen, die heute bewachsen sind. Diese Altablagerungen erfordern jedoch keine besonderen Sicherungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind große Bereiche des Klinikumgeländes stark anthropogen beeinflusst, so daß die verbliebenen gewachsenen Böden und Porphyrkuppen v.a. im Norden des Gebietes eine hohe Wertigkeit besitzen.

Wasser

Innerhalb des Grünbereiches wurde mit dem Bau des UKK (vermutlich bedingt durch das Bettenhaus 2) der sogenannte Veithsbach im unteren Verlauf verrohrt. Der noch existierende Grabenabschnitt hat nur eine geringe natürliche Wasserspeisung und ist durch Verunreinigungen in seinen ökologischen Funktionen beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildung ist durch die bereits versiegelten Flächen stark eingeschränkt.

Klima/Luft

Die versiegelten Flächen sind lokalklimatische Belastungsbereiche, während die vegetationsbestandenen, insbesondere gehölzreichen Flächen, eine hohe Ausgleichsfunktion für den Klima-/Lufthaushalt für das Plangebiet selbst und das dicht bebaute und klimatisch belastete, umgebende Stadtgebiet besitzen.

Landschafts-Ortsbild/Erholungseignung

Eine hohe Qualität des Landschaftsbildes und damit seiner Erholungsfunktion besitzen im Gegensatz zu den anthropogen stark überprägten Bereichen die überwiegend naturbelassenen Freiflächen im Osten des Planungsgebietes.

4.0. PLANUNGSKONZEPT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Städtebauliches Konzept

Das UKK soll an seinem vorhandenen Standort erweitert werden und schrittweise Klinikbereiche vom alten Standort an der Magdeburger Straße übernehmen. Damit soll gleichzeitig der zwischen den weit auseinanderliegenden Standorten bisher innerbetrieblich funktionell notwendige Verkehr minimiert werden. Weitere Einrichtungen (wie für die erforderliche OP-Kapazität und die Intensivmedizin) sollen neu entstehen. Erforderliche Stützpunkte der klinisch-theoretischen Institute zu Krankenversorgung und patientenbezogener Forschung sollen dabei ebenfalls Berücksichtigung finden, wie z.B. die Einführung flexibel ausgestatteter Forschungsmodule für interdisziplinäre Forschung, Lehre und eine Bibliothek. Die alte Kliniksubstanz an der Magdeburger Straße soll saniert werden und für geeignete Funktionen in Lehre, Verwaltung und Forschung von den Instituten der MLU weiter genutzt werden.

Die Planung in Kröllwitz soll die städtebaulich guten Voraussetzungen zur Entwicklung des Universitätsklinikums nutzen:

- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- gute stadtklimatische Bedingungen für eine Klinik
- verhältnismäßig ruhige Lage, da keine störenden Quellen in der Nähe und die erschließende Ernst-Grube-Str. nicht zwingend eine Durchgangsstraße ist. Sie kann vorwiegend Quelle und Ziel für den Hauptanlieger UKK sein.
- gute Anbindung an die nur tangierenden städtischen Hauptverkehrsstraßen
- bedeutende, vorhandene Bausubstanz, die nach Sanierung noch langfristig für Klinikbedarf nutzbar ist.

Der Bebauungsplan muß sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf den Bereich des reinen Klinikgeländes beschränken, da nur dessen Neugestaltung inhaltlich und finanziell untersetzt ist. Für den Bereich der westlich davon gelegenen Schulbrache sind inhaltliche Aussagen noch nicht möglich. Eine prinzipielle Zusage der Martin-Luther-Universität, dieses für die Gesamtentwicklung des Gebietes wichtige Grundstück hinzuzuerwerben, liegt vor.

Die beabsichtigten Neubauten sollen im gesamten Quartier zum einen eine klare, übersichtlich erfaßbare städtebauliche Neuordnung in Form eines Gesamtensembles und zum anderen vor allem eine eigenständige architektonische Identität mit freundlichem und einladendem Charakter schaffen. Relativ bescheidene Höhenentwicklung, ausgeprägte Gliederung der Baumassen und Vernetzung mit dem Landschaftsraum sind die wesentlichen Grundzüge der angestrebten offenen Gesamtkomposition.

Trotz klarer Ordnung ist keine finite Großform, sondern eine entwicklungsfähige, lebendige Struktur mit menschlichem Maßstab vorgesehen. Dabei soll die Altbausubstanz funktional mit kurzen Wegen eingebunden werden. In ihrer städtebaulichen Wirkung rückt diese jedoch bewußt in den Hintergrund.

Das zentrale, verbindende Element zwischen äußerlich unangetasteter, und damit während der Bauzeit voll funktionsfähiger Altbausubstanz, und der Neubaumaßnahme entlang der Ernst-Grube-Straße soll eine neue, leicht und transparent gestaltete Magistrale sein. Im Westen kann ein weitausladendes Vordach signifikant den Haupteingang für den Publikumsverkehr markieren - im Osten sind selbstverständlich die Forschungs- und Lehrgebäude an das Klinikum anzubinden.

Die neuen Klinikbereiche sollen sich gemäß derzeitigem Planungsstand des Vorhabenträgers entlang der Ernst-Grube-Straße als kammartige Struktur entwickeln, verschwinden so nicht in einer anonymen Baumasse, sondern werden als eigenständige, ablesbare Baukörper identifiziert. In östlicher Richtung, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, treppen sich diese Gebäude harmonisch ab. Durch ihre geringe Höhenentwicklung mit max. 4 Obergeschossen und zurückgesetztem oberem Technikgeschoß sowie Sockel bieten sie einen maßstäblichen Übergang von der kleinteiligen Struktur der Wohnbebauung entlang der Ernst-Grube-Straße zu den Bettenhäusern.

Für den B-Plan Nr. 59.1 - Universitätsklinikum Kröllwitz liegt ein Entwurf eines Grünordnungsplanes vor (erarbeitet vom Atelier LOIDL Berlin, Stand 14.01.1999 /6/).

Die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes folgen im wesentlichen den dort erarbeiteten Zielstellungen.

Als übergeordnete Ziele dienen die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sowie die Vorgaben aus dem Landschaftsplan, dem Landschaftsrahmenplan und dem Flächennutzungsplan.

Vorhabenunabhängig sollen die bereits funktionsfähigen Leistungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erhalten werden; darüber hinaus sollen die eingeschränkten Funktionen verbessert werden.

Bezogen auf die konkreten geplanten Bauvorhaben im Sondergebiet des B-Plan-Bereiches ist die Sicherung eines naturbetonten durchgehenden Grünzuges von der Ernst-Grube-Straße bis zur Nordgrenze des Plangebietes zur möglichen Fortsetzung außerhalb des Plangebietes besonders wichtig. Er soll den Erhalt der wichtigen Biotopverbundstruktur von der Saaleaue bis zu den Brandbergen und der Dölauer Heide dienen. Innerhalb des B-Plangebietes wurde in Ableitung aus dem Flächennutzungsplan dieser Zielstellung mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ entsprochen.

Beeinträchtigungen durch den Klinikausbau sollen weitgehend vermieden werden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch hochwertige Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die verschiedentlich gewünschte Offenlegung und Renaturierung des ehemaligen Veithsbaches wird allerdings auf Grund der vorhandenen Überschüttungen und des Geländeprofiles als nicht mit vertretbarem Aufwand realisierbar eingeschätzt.

4.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im B-Plan-Bereich Nr. 59.1 wurde die Bodennutzung entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle im nordöstlichen und östlichen Bereich als unbebaubare private Grünfläche und der größere mittlere und westliche Bereich als besonderes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Universitätsklinikum festgesetzt. Die entsprechenden detaillierten Abgrenzungen folgen annähernd den Ergebnissen eines städtebaulichen-architektonischen Siegerentwurfes des Büros Hascher + Jehle für die Erweiterung des Klinikums Kröllwitz und dessen projektierungsseitiger Weiterentwicklung (Stand Mitte Sept. 1998).

Der im Süden einbezogene Flurstücksteil der Ernst-Grube-Str. bis zu dessen nördlichen Fahrbahnbord (Parkstellplätze, Geh- und Radweg mit Kastanienpflanzung) und auch der im Südosten einbezogene Teil des Flurstücks des Kreuzvorwerks (Gehbahn bis Straßenbord) sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und haben öffentlichen Charakter. Über diese Flächen soll die öffentliche Erschließung und Zugänglichkeit der Hauptnutzungen im B-Plan-Gebiet gesichert werden.

Für o.g. Arten der Nutzung sind entsprechend städtebaulich relevante Ansatzpunkte gegeben, die mit dem B-Plan entsprechend ausgebaut und planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Die allgemein zulässigen, dem besonderen Nutzungszweck entsprechenden Anlagen wurden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Um diese Nutzungen herum können sich ergänzende Nutzungen als zweckmäßig erweisen. Deswegen werden solche bauliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen und textlich festgesetzt. Sie sollen jedoch nur der Hauptnutzungsart untergeordnet dienende Funktionen erfüllen.

Mit der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung und dem im weiteren beschriebenen Maß der Nutzung soll ein weitgehend verträglicher Übergang vor allem zu der das B-Plangebiet umgebenden Wohnbebauung erzielt werden.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Eine bauliche Nutzung im B-Plangebiet Nr. 59.1 bleibt auf das Sondergebiet beschränkt.

Im Bebauungsplanentwurf ist für dieses Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Tatsächlich gestatten die anderen Festsetzungen (überbaubare Fläche, Flächen für Stellplatzanlagen und Zufahrten, Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen) nur einen erreichbaren Überbauungsgrad von ca. 60%, was einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht.

Mit der Festsetzung einer GRZ 0,8 soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß das im Endausbau angestrebte Vorhaben nur abschnittsweise umgesetzt werden kann. In einem ersten Bauabschnitt wird die ergänzende Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße realisiert und eine Höhenversiegelung vorgenommen. Erst nach der Sanierung der Altbausubstanz, die zeitlich nach der Inbetriebnahme der neuerrichteten Nutzungseinheiten erfolgt, kann die Bebauung im Bereich des jetzigen Wirtschaftshofes abgebrochen und zu einem Klinikgarten umgestaltet werden.

Auf Grund der Zielstellung, effektive Funktionen in einem modernen komplexen Klinikum mit kurzen Wegebeziehungen zu erhalten, wird eine relativ kompakte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Sie wurde mit Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche werden unterschiedliche Maße baulicher Nutzung durch entsprechende "Perlenlinien" abgegrenzt. In den so entstehenden Baufenstern wird eine Höhenbeschränkung in Meter über HN festgesetzt bzw. in Anlehnung an den vorhandenen Bestand erfolgt eine Festsetzung der zul. Geschöszahl. Dies wird erforderlich, um eine Gliederung der Baumassen zu erzielen und diese dem anstehenden Gelände anzupassen. Außerdem wird ein verträglicher Übergang zur vorhandenen umgebenden Bebauung innerhalb und außerhalb des Klinikgeländes gesucht.

Die Strukturierung der Baumasse in einzelne Gebäudeteile wird über eine entsprechende Textfestsetzung zu Gebäuderücksprüngen abgesichert. Funktionell bedingte unterfahrbare Verbindungsbrücken zwischen der Bebauung sind generell zugelassen.

Besonderes Anliegen ist es, mit dem so differenzierten Maß der baulichen Nutzung, besonders entlang der Ernst-Grube-Straße, eine Gestaltung zu erzielen, die optisch erkennbar und ausgleichend zur Umgebung wirkt, die bauliche Höhe optisch dämpft und die Bebauung an der Straße in der Länge stark gliedert.

Diese Gliederung der Neubebauung soll in einer kammähnlichen Struktur entlang der Ernst-Grube-Straße erfolgen. Dazu ist nach max. 70 m ein Gebäuderücksprung von der ansonsten gemeinsamen Fluchtlinie von ≥ 15 m über eine Länge von ≥ 15 m vorzusehen.

Die Gebäude an bzw. parallel der Baugrenze im Osten sind durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung mit einer Tiefe von ≥ 3 m über eine Länge von ≥ 6 m zu gliedern.

4.2.3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Es wird keine spezielle Bauweise vorgeschrieben. Die Ausrichtung der Gebäude ist entsprechend der vorhandenen Bebauung parallel bzw. senkrecht zur Ernst-Grube-Straße vorgesehen, um eine effektive Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

4.2.4. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind als Ausnahme die im § 14 Abs. 2 BauNVO benannten Nebenanlagen sowie Fahrradabstellanlagen als Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO zugelassen, da kein anderer zwingender Bedarf entsprechend dem Nutzungszweck im Sondergebiet erkennbar ist. Die Freifläche im Sondergebiet soll somit auch vorwiegend von störenden baulichen Anlagen freigehalten und Besuchern und Patienten weitgehend als begrünter Raum zur Verfügung stehen.

4.2.5. Stellplätze und Garagen

Im gesamten Sondergebiet sind nur Stellplätze für Pkw zugelassen. Für den Wirtschaftsverkehr sind nur Flächen für den arbeitenden Verkehr vorgesehen mit dem Prinzip „just in time“. Garagen sind generell nicht vorgesehen, sind jedoch innerhalb der überbaubaren Fläche nicht ausgeschlossen. Bei entsprechendem Bedarf und gesicherter Finanzierung ist ggf. z.B. in Nutzungseinheiten von kooperierenden Einrichtungen vorrangig Erstellung von unterirdischen Garagen vorzusehen. Die alternativ diskutierte Erstellung von Parkpaletten wurde vom Vorhabenträger auch langfristig als nicht finanzierbar abgelehnt.

Der Parkplatzbedarf und die durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr wurden gutachterlich untersucht. Ausgehend von den zu erwartenden Nutzungen im Plangebiet, den Prognosezahlen zu Patienten, Beschäftigten und Studenten, sowie deren voraussichtlicher Verkehrsmittelwahl wurde der Stellplatzbedarf und dessen Nutzung durch die einzelnen Nutzergruppen (bei Beschäftigten nach Schichten aufgeschlüsselt) ermittelt.

Demzufolge wäre ein Stellplatzangebot von 600 Plätzen auf dem Baugrundstück wünschenswert.

Die Realisierung einer solchen Stellplatzzahl in ebenerdiger Bauweise ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit, der Lärmwirkungen auf die Nachbarschaft und die klinikeigenen Nutzungen sowie der Auswirkungen auf den fließenden Verkehr im umgebenden Straßennetz nicht möglich, bzw. nicht vertretbar.

Unter Einführung eines Parkplatzregimes (Begrenzung des verfügbaren Parkraumes für Beschäftigte und Studenten) wird deshalb das für das Universitätsklinikum einschließlich kooperierender Nutzungen erforderliche Stellplatzangebot auf 450 Plätze begrenzt. Damit ist sichergestellt, daß die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr vertretbar bleiben.

Zudem liegt dieser Beschränkung als Begründung die außerordentlich gute Nahverkehrserschließung zu Grunde, die entsprechend auszubauen ist und für die potentielle Fahrgäste mit allen gebotenen Mitteln zu werben sind.

Die maximal zulässige Zahl von Stellplätzen in den einzelnen Stellplatzbereichen ist durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Es sind auch Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Insgesamt darf jedoch die Obergrenze von 450 Stellplätzen, bezogen auf das gesamte Plangebiet, nicht überschritten werden. Der individuelle Pkw-Verkehr soll so zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs aus Immissionsschutzgründen beeinträchtigt werden.

Auf Grund der beschränkten Zahl ausgewiesener PKW-Stellplätze ist eine Bewirtschaftung der verfügbaren Stellplätze unumgänglich, die jedoch für Patienten und Besucher entsprechend vertretbare Regelungen ermöglicht. Für Patienten und Besucher ist vorrangig der Parkstellplatzbereich 1 westlich des Bettenhauses 1 gedacht. Der Stellplatzbereich 2 sollte vorwiegend Beschäftigten (evtl. nur über Schranken) zugänglich sein. Der Stellplatzbereich 3 ist ebenfalls vorwiegend Beschäftigten vorbehalten. Zu geeigneten Zeiten könnte hier auch für medizinische Tagungen, Vorlesungen u.ä. eine Mehrfachnutzung erfolgen. Letzteres ist auch bzw. in Kombination mit den anderen Parkstellplatzbereichen denkbar.

Die Pkw-Stellplätze sind entsprechend den grünordnerischen textlichen Festsetzungen zu begrünen und sollen mit weitgehend geschlossenen Baumkronen einen entsprechenden Übergang zu dem geplanten Klinikgarten und den anderen begrüneten Bereichen bilden. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag vorzusehen, um auf diesen relativ großen Flächen die natürliche Regenwasser-Versickerung z.T. zu erhalten.

4.2.6. Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Ernst-Grube-Straße. Es sind 2 Einfahrten vorgesehen. Dabei ist die westliche dem allgemeinen Haupteingang zum Klinikum zugeordnet. Die östliche Einfahrt ist den Rettungsfahrzeugen, Liegendkrankenbeförderung, Beschäftigten und Wirtschaftsverkehr vorbehalten. Innerhalb des Sondergebietes sind die Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert. Ein Durchfahren des Geländes soll vermieden und nur einem evtl. Feuerwehreinsatz vorbehalten bleiben.

Eine Zufahrt über den Bachstelzenweg wird aus Lärmschutzgründen in der Planzeichnung ausgeschlossen.

Während der Bauzeit allerdings wird die Nutzung des Bachstelzenweges als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge unumgänglich, da die Ernst-Grube-Straße dann wegen notwendiger Leitungsumverlegungen und der Benutzung durch Baufahrzeuge in ihrer Durchlaßfähigkeit stark eingeschränkt wird.

Der Bachstelzenweg soll durch Herstellung einer Baustraße, die an das Klinikgelände herangeführt wird, verlängert werden, um die Anfahrbarkeit für die Notfallaufnahme sicherzustellen. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist die Baustraße rückzubauen, entsprechende Regelungen werden vertraglich vereinbart.

Die im öffentlichen Verkehrsraum befindlichen Stellplätze für Pkw an der Ernst-Grube-Straße kommen langfristig nicht für die Kliniknutzung in Ansatz und sollen den anderen Anliegern dienen.

Die Bushaltestelle auf der Nordseite der Ernst-Grube-Straße verbleibt im öffentlichen Straßenraum. Veränderungen der Lage und Bedienung bleiben vertraglichen Regelungen des Vorhabenträgers vorbehalten.

Da Standflächen für wartende Taxen auf dem Klinikgelände nicht gefordert werden können, jedoch im öffentlichen Verkehrsraum bereits vorhanden sind, sollten für 5 Taxen in der Nähe der Besucherzufahrt neue Flächen durch vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger ausgewiesen werden (z. B. möglich auf der Parkspur am südlichen Bord der Ernst-Grube-Straße nahe Heideallee).

4.2.7. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist wie bisher über einen Abzweig von der sogenannten „Hammelbergleitung“ vorgesehen. Die Lage der das Plangebiet durchquerenden DN 1000 und DN 600 bleibt unverändert erhalten. Der Abzweig DN 500 von dieser „Hammelbergleitung“, der z.Zt. im weiterem Verlauf parallel der Ernst-Grube-Straße auf Klinikgelände geführt ist, muß nach Süden verlegt werden, da sie sonst die beabsichtigte Neubebauung behindern würde. Es ist beabsichtigt, diese Leitung möglichst in den öffentlichen Straßenraum zu legen, da sie auch weiterhin neben der Klinik auch andere Abnehmer versorgen wird.

Abwasser

Im Zuge der Umgestaltung und Neubebauung im B-Plangebiet ist eine Abwasserableitung im Trennverfahren vorgesehen. Nach entsprechender Vorbehandlung besteht die Möglichkeit, anfallendes Schmutzwasser direkt in den vorhandenen Abwasserkanal DN 300 in der Ernst-Grube-Straße zu leiten. Sollte die anfallende Abwassermenge jedoch dessen Kapazität überschreiten, besteht wie bisher die Möglichkeit, über eine Druckrohrleitung in den Abwasserkanal DN 1000 im Brandbergweg einzuleiten.

Durch die Neubebauung wird sich die abzuleitende Regenwassermenge erhöhen.

Für die Ableitung des Regenwassers über den vorhandenen, klinikeigenen Kanal in die Wilde Saale ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Regenwasserrückhaltung und -versickerung auf einer eigens dafür festgesetzten Fläche im Südosten des Plangebietes.

Elektroenergieversorgung

Das Universitätsklinikum ist künftig über eine einheitliche 20 kV-Spannungsebene zu versorgen (Wegfall der 15 kV-Ebene). Die Einspeisung erfolgt über die Ernst-Grube-Straße. Innerhalb des Klinikgeländes wird auf eine Ringschließung orientiert. Inwieweit neue Umspannkapazitäten notwendig werden, entscheidet die Objektplanung. Für die entstehenden Neubauten wird eine weitgehende Integration der Elektroanlagen in die Neubausubstanz angestrebt.

Über die Zukunft der vorhandenen Trafohäuser wird vor allem bei der konkreten Sanierungsplanung für die Altbausubstanz entschieden. Es wird hier deshalb zunächst damit gerechnet, daß der Trafo südlich des Bettenhauses 2 noch länger Bestand hat und für Neubauten und die Zufahrt zum Parkstellplatzbereich 3 zu beachten ist.

Fernwärme

Das Universitätsklinikum wird auch in der Zukunft mit Fernwärme versorgt. Die Zuführung der Fernwärme erfolgt mit Heißwasser über die Hauptversorgungsstrasse am westlichen Rand des B-Plangebietes. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Neubebauung ist vor allem die vorhandene Trasse parallel der Ernst-Grube-Straße neu zu gestalten (bereits in Bau).

Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der medizinischen Einrichtungen wird auf eine Ringleitung im Klinikgelände orientiert.

Gas

Eine Versorgung mit Gas ist bei Bedarf über die vorhandenen Einrichtungen möglich.

4.2.8. Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die naturnahe Parkanlage soll zukünftig in Landeseigentum der Allgemeinheit zugänglich bleiben. Dazu sollen durch Anlage von Wegeverbindungen, unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes, auch die Erholungsmöglichkeiten für Patienten und Angestellte des Klinikums im räumlichen Anschluß an dem im Sondergebiet liegenden, geplanten Klinikgarten verbessert und erweitert werden.

Im gesamten südlichen Bereich der Grünfläche ist zudem ein Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen mit dem Ziel einer naturnahen Gestaltung mit Bepflanzung auf 2/3 der Fläche entsprechend den textlichen grünordnerischen Festsetzungen. Im mittleren Bereich der Grünfläche befindet sich ein § 30-Biotop nach NatSchG LSA, das zugleich ein archäologisches Kulturdenkmal (urgeschichtlicher Grabhügel) ist und im B-Plan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet wurde. Der nördliche Bereich der privaten Grünfläche ist als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Hiermit soll die naturnahe Begrünung entsprechend gesichert werden.

Der gesamte nördliche Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes, der zukünftige Klinikgarten, ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Er soll ebenfalls naturnah entsprechend den textlichen Festsetzungen gestaltet werden. Eine Pflanzliste ist in Anlage 3 als Empfehlung beigelegt.

Entsprechend der Richtlinie über den Bau und Betrieb von Krankenhäusern ist für das Universitätsklinikum, welches über Fachabteilungen für die Behandlung von Kindern verfügt, auch ein Kinderspielfeld vorzusehen. Sobald der derzeitige Klinikgarten im Zuge des Bauvorhabens aufgegeben werden muß, werden als Zwischenlösung Spielflächen im Zusammenhang mit den Modulbauten östlich des Bettenhauses II angelegt. Mit Errichtung des neuen Klinikgartens nördlich der Klinikbauten werden die erforderlichen Spielflächen zur Verfügung stehen.

Dieser nördliche Bereich des Sondergebietes umschließt auch eine Fläche, die als § 30-Biotop-Gebiet als „Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes“ nachrichtlich gekennzeichnet wurde. Der auf dem Porphyrhügel hier anstehende Halbtrockenrasen ist als solcher zu erhalten. Damit soll zugleich eine gewisse Landschaftstypik bis an die unmittelbare Klinikbebauung heran gesichert und erhalten bleiben. Der relativ geringe Baumbestand außerhalb der bebaubaren Fläche wurde im Sondergebiet zur Erhaltung festgesetzt und soll die Ansatzpunkte für Ergänzungen bilden. Als besondere Akzente sind in Reihe mit der geplanten kammartigen Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße entsprechend Grünordnungsplan mehrere Zierobstpflanzungen vorgesehen.

Alle nicht überbaubaren Flächen sind gemäß Landesbauordnung geeignet zu begrünen. Für die Pkw-Parkstellplatzbereiche ist in den textlichen Festsetzungen ein Pflanzschema vorgeschrieben. Dieses soll vor allem im westlichen Bereich, der stark mit Leitungen der technischen Versorgung durchquert wird, eine entsprechende Variabilität bezüglich der Baumstandorte bieten und mit vertretbarem Pflegeaufwand verbunden sein. Die Baumzahlen sind als Mindestzahlen zu verstehen, die sich trotz der vorhandenen Leitungen auf jeden Fall realisieren lassen. An leitungsfreien Standorten sollen deutlich dichtere Baumpflanzungen vorgenommen werden. Es soll durch Anpflanzen von Bäumen ein weitgehend geschlossenes Baumkronendach ermöglichen. So sollen die relativ großen Flächen des ruhenden Verkehrs mit der Begrünung gestalterisch und klimaverbessernd aufgewertet werden. So können sie auch

einen entsprechenden Übergang zum Bereich des geplanten Klinikgartens und ebenfalls zu der mit der umfangreichen Kastanienpflanzung begrünter Ernst-Grube-Straße bilden. Der dort bestehende Baumbestand, der einen eigenen Grünzug bilden soll, wurde deshalb auch zur Erhaltung und Ergänzung besonders festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Grünordnungsplan /6/ schutzgutbezogen bilanziert. Eine überschlägige Bilanzierung zeigt die Tabelle in Anlage 4.

Das gesamte Niederschlagswasser kann auf Grund des Geländegefälles nicht vollständig im Planungsgebiet versickert werden, da die westlich angrenzende Fläche für andere Zwecke verplant wurde. Deshalb wird als gewisser Ersatz im südöstlichen Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche eine Fläche ausgewiesen, die der Versickerung und Regenrückhaltung dienen soll und mit ihrer Gestaltung an den Veithsbach erinnern kann.

Ein Akzent soll hier mit der auf einer kleineren Fläche konzentrierten Pflanzung von Zierobstgehölz gesetzt werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs im B-Plan sind:

- Teilweise Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes
- Beschränkung der Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen
- Keine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
- Kompakte Bebauung und damit möglichst geringe versiegelte Flächen
- Anlage der Pkw-Stellflächen und Wege mit wasserdurchlässigem Belag
- Rückhaltung bzw. Versickerung eines Teiles des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet

Als Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes wurden festgesetzt:

- Entsiegelung vorhandener Wege, Fundamente und Parkplätze
- Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen auf den Parkplätzen
- Flächen für die Neuanlage eines Klinikgartens mit naturnaher Gestaltung
- Begrünungsmaßnahmen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- ergänzende Pflanzungen in der privaten Grünfläche
- Durchwegung der attraktiven Freiflächen des östlichen und nordöstlichen Planbereiches

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, daß die innerhalb des Plangebietes getroffenen Ausgleichsmaßnahmen qualitativ und quantitativ insgesamt nicht ausreichen, um den Eingriff auszugleichen. Dies resultiert aus dem sich erhöhenden Versiegelungsgrad und dem Verlust vorhandener Grün- bzw. Biotopstrukturen.

Eine weitere Reduzierung von bebaubaren Flächen zugunsten von Ausgleichsflächen kann nicht erfolgen, da ansonsten der Zielstellung zur Entwicklung und dem Bedarf des Uni-Klinikums nicht entsprochen werden kann bzw. da dies städtebaulich zu nicht vertretbarer Baumasse mit einer nicht mehr verträglichen Bauhöhe führen würde.

Abweichend vom Grünordnungsplan wird auf eine Festsetzung zur Herstellung begrünter Dächer verzichtet, aber solche Begrünung nicht ausgeschlossen. Der Vorhabenträger sieht sich aus Finanzierungsgründen nicht in der Lage, eine Festsetzung zur Dachbegrünung mitzutragen. Aus all diesen vorgenannten Gründen werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch städtebaulichen Vertrag zu sichern. In diesem Vertrag sind weiterhin die notwendigen Pflanzqualitäten in Übereinstimmung mit der Bilanzierung im Grünordnungsplan für die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des hier beplanten Gebietes zu regeln.

Der Grünordnungsplan wird als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

4.2.9. Örtliche Bauvorschriften

Zur einheitlichen Gestaltung entsprechend dem Nutzungszweck und in Anpassung an die vorhandene Bausubstanz werden nur Flachdächer bis max. 15 Grad Neigung zugelassen.

Eine Einfriedung des gesamten Geländes wird nicht zugelassen, um vor allem die Zugänglichkeit der Grünfläche und den Übergang zum geplanten Klinikgarten zu garantieren.

4.2.10. Weitere Regelungen zur Baugestaltung

Die Fassaden der unmittelbar an der Ernst-Grube-Straße gelegenen Gebäude sollen an den von der Straße einsehbaren Seiten aufgelockert und filigran gestaltet werden, um der dichten Abfolge massiver Baublöcke und einer möglichen Monotonie (z.B. horizontaler Brüstungsbänder) optisch entgegenzuwirken. So soll die extreme Strenge der gereihten Gesamtanlage gemildert und ein maßstäblicher Bezug zur gegenüberliegenden Bebauung hergestellt werden. Die Fassaden sollen so durch die Mittel von Transparenz und räumlich filigraner Gliederung der massiven Erscheinung der Baukörper entgegenwirken und der Anlage zugleich mehr Leichtigkeit und architektonischen Ausdruck verschaffen. Der vorstehende Vorschlag entzieht sich der Regelung durch örtliche Bauvorschrift. Der Vorhabenträger jedoch ist bereit, seine Objektplanung im Detail auch bezüglich Fassadengestaltung mit der Stadtverwaltung abzustimmen und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

4.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.3.1. Auswirkungen auf die Umweltqualität

Natur und Landschaft

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird durch Entsiegelung und grünordnerische Maßnahmen die Qualität von Natur und Landschaft durch die Schaffung durchgängig verbundener Grünzüge verbessert.

Dennoch verschlechtert sich durch die Erhöhung der Baumasse und der Versiegelung insgesamt die Umweltqualität im Planungsgebiet, weshalb Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Klinikgeländes notwendig werden.

Verkehr

Die Anzahl der ausgewiesenen Pkw-Stellplätze entspricht den Orientierungswerten in der Landesbauordnung und ist auf ein Maximum von 450 festgesetzt. Mit der Beschränkung auf eine Mindestzahl an Stellplätzen wird das Ziel verfolgt, die Umwelt nicht über Gebühr zu belasten und die Flächenversiegelung zu beschränken. Damit wird dem Anspruch an Lärmschutz im Klinikgebiet und der angrenzenden Wohnbebauung weitgehend entsprochen. Zudem liegt dieser Beschränkung die gute Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu Grunde. Die entlang der Ernst-Grube-Straße vorhandenen Parkstände wurden in das Parkraumvolumen des Klinikums nicht eingerechnet. Für die Ernst-Grube-Straße wird eine Parkraumbewirtschaftung (zeitliche Begrenzung der Parkzeit) vorgeschlagen.

Lärmimmissionen

Untersucht wurde die Lärmsituation resultierend aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehrslärm auf die Kliniknutzung.

Ein Klinikgebiet hat bezüglich seiner standörtlichen Lage eine eigene Schutzbedürftigkeit, die über die konkrete Nutzung definiert ist.

Das Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 hat einen besonderen Orientierungswert für Kur- und Klinikgebiete nicht vorgesehen. Für Sondergebiete ist je nach Art der Nutzung ein Orientierungswert von 45 bis 65 dB (A) tags und 35 bis 65 dB (A) nachts zugrunde zu legen.

Da diese große Pegelspanne nicht geeignet ist, um die Immissionen an einem Klinikum zu beurteilen, können Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Einwirkungen durch Gewerbelärm bzw. Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für die Belastungen des Gebietes mit Verkehrslärm herangezogen werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser (57 dB (A) tags und 47 dB (A) nachts) werden durch Verkehrslärm an den unmittelbar an die südliche Baugrenze entlang der Ernst-Grube-Straße angebauten Außenbauteilen um bis zu 4 dB (A) überschritten. Eine Vergrößerung des Abstandes der Baugrenze zur Ernst-Grube-Straße ist wegen des zu realisierenden Raumprogrammes nicht möglich.

Sowohl aus Gründen des Straßenverkehrslärms als auch aus Gründen klinikeigenen Lärms (Parkplätze, Hubschrauberan- und -abflug) sind für Räume mit entsprechend sensiblen Nutzungen Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich und in der Baugenehmigung zu regeln.

Die Geräuscheinwirkungen des geplanten Vorhabens auf die umgebende Wohnbebauung wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Das Klinikum wird als nicht genehmigungsbedürftige Anlage (§ 22 BImSchG) betrachtet, d.h. die vom Klinikum herrührenden Immissionen in der Nachbarschaft wurden nach der VDI 2058-1 ermittelt und bewertet. Der Wohnbebauung im Bereich Bachstelzenweg, Kiefernweg und Kreuzvorwerk wurde die Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebietes mit Richtwerten von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts, der Wohnbebauung entlang der Ernst-Grube-Straße die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit Richtwerten von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts zugeordnet.

Durch das Gutachten wurden für die vorhandene Bebauung bei einer Benutzung der Stellplatzanlage 3 im Nachtzeitraum Überschreitungen der Richtwerte für Schallschutz durch Parkplatzlärm für die rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung Kreuzvorwerk um ca. 2 dB (A) prognostiziert.

Durch ein entsprechendes Parkplatzregime kann sichergestellt werden, daß im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) keine An- und Abfahrten zur Stellplatzanlage 3 erfolgen.

Auch für die Stellplatzanlage 1 ist ein entsprechendes Parkplatzregime erforderlich. Jedoch werden dort Parkierungsvorgänge im Nachtzeitraum in Eingangsbereichsnähe nicht ganz zu vermeiden sein.

Der Hubschrauber-Landeplatz befindet sich derzeit auf der Freifläche westlich des Bettenhauses 1. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Hubschrauber-Landeplatz auf das Dach der südwestlichen Ecke der hinzutretenden Klinikneubauten (Funktionsgebäude 1) verlegt werden.

Die Geräuschimmission an der umliegenden Bebauung ändert sich dadurch nur geringfügig. Es kommt im Mittel zu etwas höheren Schallpegeln im Bereich südlich des Klinikums, nördlich des Klinikums verringern sich die Schallpegel.

Wegen der Höherlegung des Landeplatzes auf die Dachebene tritt im Nahbereich eine Lärminderung bis über 5 dB (A) ein.

4.3.2. Ortsbild

Das Ortsbild als Ganzes wird weiträumig nicht beeinflusst. Nach wie vor bestimmen hier die vorhandenen vielgeschossigen Bauten das Erscheinungsbild. Durch die Lage der Baumaßnahme im südlichen Klinikumbereich können die Flächen mit hochwertigen Landschaftsbildqualitäten des nordöstlichen Bereiches geschont werden. Die umfangreichen Neupflanzungen können die Beeinträchtigung insgesamt kompensieren. Nahräumlich wird die westliche Ernst-Grube-Straße auf der Nordseite als Straßenraum neu gefaßt, wobei mit dem Erhalt der umfangreichen Kastanienpflanzung im Straßenraum ein mitbestimmender Grünzug erhalten bleibt.

Besonderer Gestaltung bedarf die notwendige Stützmauer an der Südseite der inneren Zuwegung für Rettungs- und Krankenfahrzeuge (zum neuen Gebäude mit dem Hubschrauberlandeplatz im Westen des Gebietes). Hier wird eine geeignete Begrünung empfohlen, um die evtl. negative optische Wirkung in dem Straßenraum der Ernst-Grube-Straße entsprechend zu dämpfen.

4.3.3. Auswirkungen auf die Belange der Stadt

Die mögliche Bebauung fördert die Entwicklung der Stadt als Oberzentrum und als Universitätsstadt.

Das Baugebiet wird in der medizinischen Versorgung und Forschung einen der zwei Schwerpunkte in Sachsen Anhalt darstellen und damit auch hohe wirtschaftliche Bedeutung erlangen.

4.3.4. Bodenordnung

Durch bereits laufende Verkaufsverhandlungen wird ein einheitliches Gesamtgrundstück "Universitätsklinikum" entstehen.

4.3.5. Kosten

Die Kosten der möglichen Vorhaben im B-Plangebiet werden mit einer Größenordnung für Neubau von ca. 300 bis 400 Mio. DM eingeschätzt.

Kosten für öffentliche Straßen zur Erschließung des B-Planes fallen nicht an.

Literatur und Quellen

- /1/ Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)
- /2/ Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale), Vorentwurf 1994 (LP)
- /3/ Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale), Entwurf 1997 (LRP)
- /4/ Baugrundgutachten mit hydrologischen Aussagen für eine geplante Neubebauung auf dem Gelände der Universitätskliniken in Halle-Kröllwitz. Ing.-Büro für Umwelt und Hydrologie GmbH Halle, 1998.
- /5/ Unterlagen des Architekturbüros HASCHER + JEHLE Berlin und des Ateliers LOIDL Berlin (Siegerentwurf des Wettbewerbs zum Universitätsklinikum Kröllwitz und dessen aktuelle hochbauliche und grünordnerische Entwurfsbearbeitung - Stand 18. 08.98)
- /6/ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 59.1 Halle-Kröllwitz, Erweiterung Klinikum in der Stadt Halle (Saale), Entwurf: Atelier Loidl 14.01.1999.

Enbezogene Flurstücke

(voll und teilweise (Δ) einbezogene Flurstücke)

Gemarkung/ Flur	Flurstücks-Nr.	Eigentümer	Fläche m ²
Kröllwitz Flur 13	Δ 20	1	63,1
Kröllwitz Flur 15	85/ 45	1	0,0
Kröllwitz Flur 15	86 /45	4	10,8
Kröllwitz Flur 15	Δ 87/ 45	1	1270,4
Kröllwitz Flur 16	2/ 121	3	2060,4
Kröllwitz Flur 16	2/ 122	3	9789,6
Kröllwitz Flur 16	Δ 2/ 124	3	15520,6
Kröllwitz Flur 16	6/ 7	7	47183,2
Kröllwitz Flur 16	6/ 8	7	798,2
Kröllwitz Flur 16	6/ 9	6	349,2
Kröllwitz Flur 16	6/ 10	6	5863,0
Kröllwitz Flur 16	7/ 1	1	3510,2
Kröllwitz Flur 16	Δ 7/ 3	5	56110,7
Kröllwitz Flur 16	Δ 8/ 2	1	200,8
Kröllwitz Flur 16	8/ 10	5	21,3
Kröllwitz Flur 16	8/ 14	5	27,2
Kröllwitz Flur 16	21	5	791,4
Kröllwitz Flur 16	22	5	184,8
Kröllwitz Flur 16	Δ 23	5	461,1
Kröllwitz Flur 16	27/ 19	4	26,7
Kröllwitz Flur 16	28/ 6	1	1,4
Kröllwitz Flur 16	47/ 2	7	1106,3
Kröllwitz Flur 16	44/ 8	5	772,4
Kröllwitz Flur 16	80/ 19	4	1308,2
Kröllwitz Flur 16	82/ 2	7	165,4
Summe	25 betroffene Flurstücke		147596,4
		1 - EdV, RT Rat der Stadt	5045,9
		2 - EdV, RT Gebäudewirtschaft Halle	-
		3 - EdV, RT MLU	27370,6
		4 - Hallesche Wasser und Ab- wasser GmbH (HWA)	1345,7
		5 - Land Sachsen-Anhalt (LSA)	58368,9
		6 - LSA, Ministerium für Finanzen	6212,2
		7 - BRD, Bundesfinanz- verwaltung	49253,1

Flächenkennwerte - Flächenbilanz

Gesamtfläche B-Plangebiet	:	14,7 ha
davon:		
- sonstiges Sondergebiet (SO Universitätsklinikum)	:	9,6 ha
- private Grünfläche	:	4,6 ha
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	:	0,5 ha

Im Sondergebiet Universitätsklinikum sind zum Beispiel möglich :

Entsprechend GRZ von 0,6 mögliche, teilweise und voll versiegelte Fläche: 5,7 ha

davon:

überbaubare Grundstücksfläche	:	3,4 ha
Parkstellflächen und Zufahrten Fläche 1	: rd. 0,91 ha	
2	: rd. 0,35 ha	
3	: rd. 0,33 ha	
Σ 1...3	: rd. 1,6 ha	1,6 ha

Abgegrenzte Zufahrten zur Rettungsstelle und Wirtschaftshof (Stellplätze). 0,2 ha

Sonstige mögliche Befestigungen außerhalb der abgegrenzten bebaubaren Grundstücksfläche. $\leq 0,5$ ha

Im Sondergebiet zum Anpflanzen festgesetzte Fläche einschließlich Biotop im Klinikgarten (rd. 0,37 ha). $\approx 3,0$ ha

Sonstige Freiflächen, die, wenn nicht zulässig anderweitig genutzt, entsprechend Forderung der Landesbauordnung zu begrünen sind. 0,9 ha

Gesamtgebiet SO rd. 9,6 ha

Empfohlene Arten für Neupflanzungen/ Pflanzliste

Für die naturnahen Anpflanzungen kommen die nachfolgend in der Pflanzliste dargestellten standortgerechten und heimischen Pflanzenarten in Frage. Die genannten Pflanzen stellen eine Auswahl möglicher Arten dar.

Pflanzqualitäten: Sträucher: 60-100, 2 x v, o.B.; Bäume: Hochstämme 3 x v, StU 14-16, m.B.

Bei den Arten mit feucht-frischen Standortansprüchen muß in den ersten Jahren auf eine ausreichende Wässerung in den trockenen Perioden geachtet werden; die Arten mit nassen Standortansprüchen sollten lediglich im Bereich des Veithsbaches bzw. der Versickerungsfläche vorgesehen werden:

Einheimische Baumarten:

Baumarten:

Standortansprüche

Acer campestre	Feld-Ahorn	feucht-frisch, nährstoffreich
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	feucht-frisch, nährstoffreich
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	feucht-frisch, nährstoffreich
Alnus glutinosa	Schwarzerle	naß, nährstoffreich
Betula pendula	Sandbirke	feucht-frisch bis trocken; nährstoffarm
Carpinus betulus	Hainbuche	feucht-frisch, nährstoffreich
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	feucht-frisch, nährstoffarm
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	naß, nährstoffreich
Prunus avium	Vogelkirsche	feucht-frisch, nährstoffreich
Prunus padus	Traubenkirsche	feucht-frisch, nährstoffreich
Quercus petraea	Trauben-Eiche	trocken, nährstoffreich
Quercus robur	Stiel-Eiche	feucht-frisch, nährstoffarm
Sorbus aria	Mehlbeere	trocken-frisch, nährstoffreich
Tilia cordata	Winter-Linde	feucht-frisch, nährstoffreich

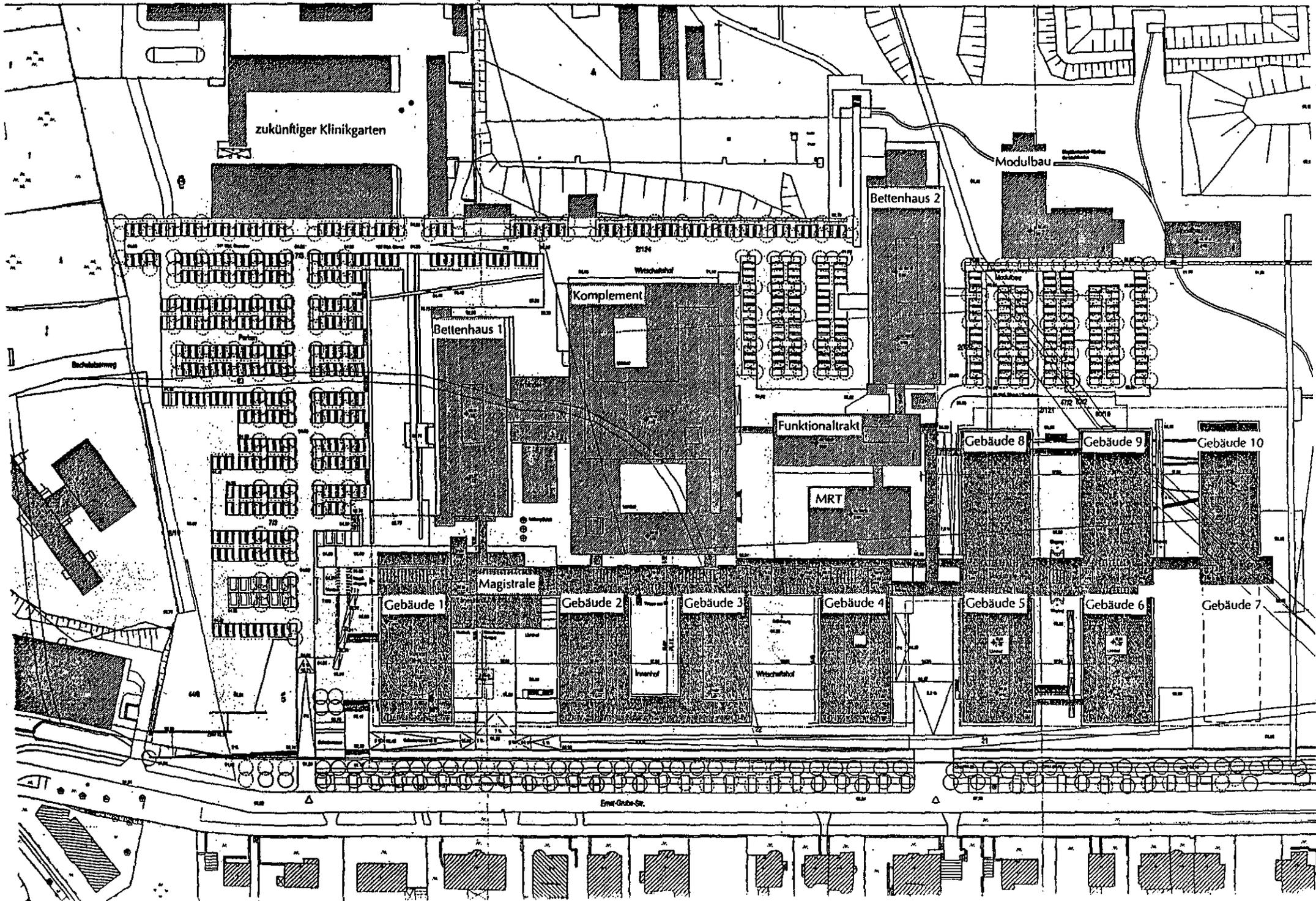
Einheimische Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	naß bis feucht-frisch, nährstoffreich
Corylus avellana	Haselnuß	feucht-frisch, nährstoffreich
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	feucht-frisch, nährstoffreich
Hedera helix	Efeu	feucht-frisch, nährstoffreich
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	feucht-frisch, nährstoffarm
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	naß bis feucht-frisch, nährstoffreich
Prunus spinosa	Schlehe	feucht-frisch, nährstoffarm
Rhamnus carthartica	Purgier-Kreuzdorn	feucht-frisch, nährstoffreich
Rosa canina agg.	Hundsrose	feucht-frisch, nährstoffarm

Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Anlage 4

Betroffene Schutzgüter	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Kompensations-erfordernis	Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen	Bilanz
Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • 38.050 m² Vollversiegelung • 7.340 m² Teilversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • 38.050 m² Entsiegelung oder deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen • Verhältnis zu Vollversiegelung ca. 0,8; entsprechend 5.870 m² • Versickern des auf den Neubauflächen anfallenden Niederschlagswassers 	<p>A ca. 9.340 m² Entsiegelungen ca. 5.300 m² Bodenaufwertungen von beeinträchtigten Standorten; Summe: ca. 14.640 m²</p> <p>V ca. 2.590 m² baumbestandene Pflanzstreifen entlang der teilversiegelten Stellplätze</p> <p>V Versickern und/oder Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers für ca. 5.220 m² Dachfläche über naturnah gestaltete Regenrückhalte mulden (östliche Neubaukomplexe)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kompensation ist nicht vollständig möglich; -verbleibendes Defizit aus Vollversiegelung: 15.670 m² -verbleibendes Defizit aus Teilversiegelung : 4.370 m² -gesamt : 20.040 m² • Ohne Aufgabe und Abbruch des Wirtschaftshofes erhöht sich das Gesamtdefizit auf : 27.990 m² • Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen für Boden und Wasser außerhalb des Plangebietes in entsprechendem Umfang erforderlich. • Erhalt der Wasserfunktionen in Teilbereichen; für ca. 7.450 m² der Neubau-Dachfläche kann auf dem Plangebiet keine Behandlung des Niederschlagswassers erfolgen
Arten u. Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> • Fällung von ca. 28 Bäumen; davon 6 nach Baumschutzsatzung geschützt • Vollständiger Verlust von Biotopen auf 45.390 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Verhältnis ca. 1:4 entsprechend ca. 112 Bäume • Entwicklung von höherwertigen Biotopen auf ca. 45.390 m² 	<p>A Anpflanzung von 112 Bäumen</p> <p>A Neuanlage von Vegetationsflächen auf ca. 9.760 m² und ergänzende Pflanzung auf ca. 4.000 m² Ruderalflächen</p> <p>A Begrünung von Neubaudachflächen auf ca. 7.130 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kompensation ist nicht vollständig möglich • Kompensationsdefizit entsprechend einer Fläche von 11.820 m² eines hochwertigen Biotops. Ohne die Realisierung einer Dachbegrünung auf den Klinikneubauten erhöht sich dieses Defizit auf eine Fläche von 15.385 m² • Ohne Aufgabe und Abbruch des Wirtschaftshofes erhöht sich das Kompensationsdefizit auf 15.000/18.565 m² (mit/ohne Dachbegrünung auf Klinikneubauten)
Landschafts- u. Ortsbild/ Erholungseignung, Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Überformung des Landschafts- und Ortsbildes durch Bau von Stellflächen und Erweiterung der Klinikgebäude • Stärkere klimatische, lufthygienische Belastung 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung versiegelter Flächen • Neuanlage bzw. Pflanzungen auf Vegetationsflächen (siehe oben) 	<p>A Durchwegung der Freiflächen</p> <p>A Eingrünung der Parkplätze durch Baumpflanzungen (bzw. Sträucher) auf ca. 5.590 m², mind. 283 Bäume, Stellplätze als 3er-Blöcke mit 2 m breiten Pflanzstreifen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriff kann als weitestgehend kompensiert angesehen werden.



1. Bestand

Bettenkapazität der Medizinischen Fakultät der Martin-Luther-Universität	1.254
Bettenkapazität am Standort Kröllwitz	684

2. Planung

Bettenkapazität der Medizinischen Fakultät der Martin-Luther-Universität	1.097
Bettenkapazität am Standort Kröllwitz	955

3. Geplante Nutzungen in den Gebäuden gemäß Anlage 5 (Städtebaulicher Lageplan)

Gebäude 1	Notfallversorgung, Aufnahmepflege (12 Plätze), Operationsabteilung/ Bettenzentrale, Intensivmedizin (28 Betten), Poliklinik/Klinik Urologie
Gebäude 2	Zentralsterilisation mit Wagenwaschanlage, Operationsabteilung/ Bettenzentrale, Poliklinik/Klinik Neurochirurgie, Poliklinik/Klinik MKG, Poliklinik/Klinik Kinderchirurgie, Poliklinik/Klinik Kinderheilkunde Neonatalogie/Intensivpflege Kinder (24 Betten), Transfusionsmedizin
Gebäude 3	Wäscheumschlag, Prosektur, Operationsabteilung/Bettenzentrale, Poliklinik/Klinik Augenheilkunde, Poliklinik/Klinik Kinderkardiologie, Tagesklinik Kinderheilkunde (6 Plätze), Säuglings- und Kinderpflege (15 Betten), Transfusionsmedizin
Gebäude 4	Wirtschaftshof, Intensivmedizin (16 Betten), Poliklinik/Klinik HNO, Säuglings-/Kinderpflege (38 Betten), Kinderheilkunde
Gebäude 5	Forschung und Lehre (Hörsäle, Bibliothek, Labore)
Gebäude 6	Forschung und Lehre (Tierforschung, Bibliothek, Seminarräume, Labore)
Gebäude 7	Landeszentrum für Zell- und Gentherapie
Gebäude 8	Intensivmedizin (14 Betten); Endoskopie, Poliklinik/Klinik Haut- und Geschlechtskrankheiten
Gebäude 9	Intensivmedizin (14 Betten), Klinik Neurologie, Funktionsdiagnostik, Poliklinik/Klinik Orthopädie, Tagesklinik (6 Plätze) Klinik Innere Medizin IV
Gebäude 10	Operationsabteilung, Allgemeinpflege (60 Betten)
Bettenhaus 1	Allgemeinpflegebetten
Bettenhaus 2	Allgemeinpflegebetten
Komplement	Bettenzentrale, Ambulanzen Innere Medizin, Radiologie, Apotheke, IST Herz-Thorax, Poliklinik Allg. Chirurgie, Physiotherapie, Anästhesie, Fotostelle, Speisesaal, Mikrobiologie, Zentrallabor, Tumorzentrum, Klinikrechenzentrum, Ausbildung, Repromedizin, Geburtshilfe, Logo- pädie, Röntgen

Funktionaltrakt Röntgen, MRT, Funktionsdiagnostik, Labor

4. Im Stadtgebiet verbleibende Kliniken an dezentralen Standorten

- Zentrum für Psychiatrie, Psychosomatik und Medizin. Psychologie
J.-Kühn-Straße 07
- Zentrum für Radiologie
Voßstraße 1 / Dryanderstraße 4-7
- Zentrum für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde
Große Steinstraße 19, Harz 42-44

5. Nutzungsüberlegungen für freiwerdende Bausubstanz an dezentralen Standorten

Freiwerdende Bausubstanz in der Magdeburger Straße wird in erster Linie nachgenutzt durch die Konzentration der Institute an diesem Standort; u.a. werden das Institut für Biophysik und das Institut für Medizin, Epidemiologie, Biometrie und Informatik in den Campus Magdeburger Straße umziehen.

Für die Nachnutzung dieser Gebäude wie auch des Gebäudes der Hautklinik, Kromeyer Straße, und Verwaltung, J.-A.-Segner-Straße, gibt es noch kein endgültiges Konzept; zum Teil handelt es sich um angemietete Gebäude.