

# BEGRÜNDUNG

HANSESTADT STENDAL

1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22/05

„III. ERWEITERUNG JOHANNITER KRANKENHAUS“

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

STAND DER PLANUNG

30.09.2015



5832964

Maßstab: 1:1000 0 5 10 20 30 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (L.VermGeo).



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (L.VermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal

Flurstück: 35/3  
Flur: 51  
Gemarkung: Stendal

Gemeinde: Stendal, Hansestadt  
Kreis: Stendal

Auszug aus dem  
Geobasisinformationssystem  
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Darstellung 1:1000

Erstellt am 10.06.2015  
Aktualität der Daten: 28.04.2015

Aufstellung:  
BÜRO KELLER  
LOTHRINGER STRASSE 15  
30559 HANNOVER

Änderung:  
INGENIEURBÜRO PROF. DR.-ING. VOGT PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
EMILIENSTRASSE 15  
04107 LEIPZIG

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch § 12 BauGB vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt Teil I - BGBl. I S. 2414)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVK-LSA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## 2. Anlass für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und Festlegung des Geltungsbereichs

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22/05 umfasst den Bereich des Johanniter – Krankenhauses Stendal und legt die zulässige bauliche Nutzung des Krankenhausareals für die beabsichtigte Bebauung fest.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung soll nur einen Teilbereich beinhalten, welcher die Flurstücke 42 und 60 der Flur 50 in der Gemarkung Stendal umfasst. In diesem Bereich soll der III. Bauabschnitt nach einer neuen Planung für den Ersatzneubau realisiert werden. Die Grundzüge des geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 werden dabei nicht berührt.

Im Laufe der vergangenen neun Jahre wurden Baumaßnahmen im Johanniter-Krankenhaus auf Grundlage des momentan gültigen Bebauungsplanes durchgeführt. Für die Realisierung des III. Bauabschnittes gibt es heute ganz andere Anforderungen an ein modernes Krankenhaus, als noch im Jahr 2006. Aufgrund der Optimierung der Funktionsabläufe und der Kosten zur allumfassenden Patientenversorgung entsprechend der Vorgaben der Bauherrschaft, entstand nach der Überarbeitung und Umstrukturierung ein Gebäude mit neuer Form, Struktur und Geschossigkeit. Bei der Planung dieses Baukörpers wurden Erkenntnisse hinsichtlich der Entwicklung der Bettenzahlen (Bettenbedarfsplanung bis 2020), die Schließung von Außenstandorten und die damit verbundene Unterbringung der dort befindlichen Funktionsbereiche im Neubau berücksichtigt. Die Kubatur für den Neubau benötigt eine größere Grundfläche und Geschossigkeit.

Nach mehreren Abstimmungen mit den Behörden (Bau- und Denkmalschutzamt, Ministerium für Arbeit und Soziales) und den erforderlichen Antragsverfahren, konnte die Denkmalrechtliche Genehmigung für den Rückbau des historischen Altbaus (Haus 6) und die Eckbebauung Wendstraße / Nordwall (Haus 3-5) erteilt werden. Die Genehmigungen für den Teilabriss Küchengebäude und den Rückbau der Häuser 1 und 2 liegen ebenfalls vor.

Seitens des Johanniter - Krankenhauses wurde das Flurstück 60 käuflich erworben, um die Fläche der Liegenschaft zu vergrößern.

Aufgrund der neuen Randbedingungen wurde die neue Planung zur Errichtung des Ersatzneubaus (Haus D) erstellt. Die damit verbundenen Veränderungen führen dazu, dass eine Änderung des bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 22/05 in einem Teilbereich erforderlich wird.

Ziel der Planung ist es:

1. Die erforderliche Baufläche zur Errichtung des Ersatzneubaus ist aufgrund nachfolgend aufgeführter Genehmigung und Anzeigen gesichert. Der bestehende historische Altbau kann gemäß der Denkmalrechtliche Genehmigung vom 27.02.2014 rückgebaut werden (AZ.: 502.1.5-57721-6282-ab/2013). Die Eckbebauung Wendstraße / Nordwall (Haus 3-5) kann entsprechend der Denkmalrechtlichen

Genehmigung, AZ.: 0331/2015/St/D vom 08.09.2015 abgebrochen werden. Die Genehmigung für Teilabbruch Küchengebäude wurde am 16.03.2015 erteilt (AZ: 039/31/65 1523). Der Abbruch der Gebäude 1 und 2 erfolgt nach dem Anzeigeverfahren zur Beseitigung von Anlagen.

2. Der Küchenbereich mit der Geschossigkeit von I wird bis zum Gebäudeabschnitt der Geschossigkeit II (ca. 20.00m von Norden) rückgebaut.
3. Der Baukörper des Ersatzneubaus (Haus D) wird an das bestehende Haus A angebaut und erstreckt sich in seiner Längsausdehnung (Richtung Nordwall) bis an die Kante des ehemaligen historischen Altbaus.
4. Die Breite des neuen Gebäudes orientiert sich in Nord-West Richtung an der westlichsten Kante des Gebäudes Haus A (Richtung Johannisstraße) und erstreckt sich bis zum zweigeschossigen Gebäudeteil der Verbindung der Häuser A und C. Die Gebäudekanten der Längsseiten verlaufen parallel zu Haus C. Die Anordnung eines Innenhofes im Neubau gewährleistet die erforderliche Belichtung und Belüftung. Der Ersatzneubau wird an das VI – geschossige bestehende Gebäude (Haus A) durch einen schmaleren Gebäudeabschnitt auf eine Länge von ca. 23.30m angebaut. Die Breite dieses Abschnittes beträgt ca. 5.50m.
5. Der Ersatzneubau ordnet sich wie folgt auf dem Gelände ein. Der Baukörper des Neubaus (Haus D) wird in seiner Kubatur als quaderförmiges Gebäude mit Innenhof durch eine V - Geschossigkeit gekennzeichnet sein. Das Gebäude verjüngt sich in Richtung Nordwall in seiner Breite beidseitig von ca. 47.00m auf ca. 30.65m. Somit erhält der Baukörper eine Strukturierung. Im Bereich der Anbindung an das bestehende Haus A wird die dort vorhandene Geschossigkeit VI für die Technikzentrale (ca. 700.00m<sup>2</sup>) benötigt.
6. Der ursprüngliche Bereich einer Bebauung mit 3 Geschossen entfällt aufgrund des Rückbaues des ehemaligen Denkmalgebäudes und wird durch die Vergrößerung der bereits teilweise vorhandenen V – geschossigen Bebauung ersetzt. Die festgesetzte Fläche entspricht der neu geplanten Grundfläche einschließlich der erforderlichen Vordachkonstruktion. Der Neubau hat einen Innenhof von ca. 30.50m x 7.00m. Dieser Bereich wird als nichtüberbaubare Fläche festgelegt.
7. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.22/05 festgelegte Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,8 soll bestehen bleiben. Ebenso wie die Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 durch Einstellplätze.

### **3. Bestand**

#### **3.1 Lage des Plangebietes**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am Nordrand der Innenstadt Stendals, zwischen Nordwall, Elisabethstraße, Straße der Demokratie und Wendstraße. Der Geltungsbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab M 1:2.000 dargestellt, festgelegt.

Die Kartengrundlage ist der digitale Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (Erstellungsdatum 10.06.2015, Aktualität der Daten 28.04.2015) des LVerGeo (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt).

### 3.2 Geltungsbereich

Der bisherige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein 2,4289 ha großes Gebiet.

Aufgrund des Erwerbs des Flurstücks 60 durch das Krankenhaus vergrößert sich dieser Bereich um 691,18m<sup>2</sup> und erweitert sich auf ca. 2,4298 ha.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 soll nur der Bereich geändert werden, der die Voraussetzungen zur Realisierung des III. Bauabschnittes schafft. Dieser neue Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 42 und 60 der Flur 50 Gemarkung Stendal.

Das Plangebiet ist mit Anlagen des Johanniter-Krankenhauses bebaut.

### 3.3 Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation

Im Schreiben vom 15.4.2005 stellt das Landesverwaltungsamt Halle (Referat 309 Raumordnung, Landesentwicklung) fest, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22/05 „III. Erweiterung Johanniter Krankenhaus“ der Stadt Stendal nicht raumbedeutsam ist.

Die Stadt Stendal hat seit dem 3.11.1999 einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf – gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude - dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Ziel und Zweck der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der rechtlichen Voraussetzung für den Abbruch und die Errichtung von Bauvorhaben zum Zwecke der Krankenversorgung.
- Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung „III. Bauabschnitt Erweiterung Johanniter Krankenhaus“ aus städteplanerischer Sicht, da einer Befreiung vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 22/05 aufgrund des Eingriffs nicht zugestimmt werden kann und einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bedarf.
- Förderung der Krankenversorgung (Infrastruktur) der Kreisstadt Stendal.
- Arbeitsplatzsicherstellung und Weiterentwicklung.
- Sicherstellung der Versorgung der steigenden Patientenzahlen Bettenbedarfsplanung bis 2020.
- Weiterentwicklung der Infrastruktur und Zentralisierung der Krankenversorgung durch Zusammenlegung ausgelagerter Funktionsbereiche (Frauen- und Kinderklinik) am Standort Wendstraße.
- Gestaltung des Ortsbildes.

- Sicherung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Erhaltung stadtgestaltender Bäume.

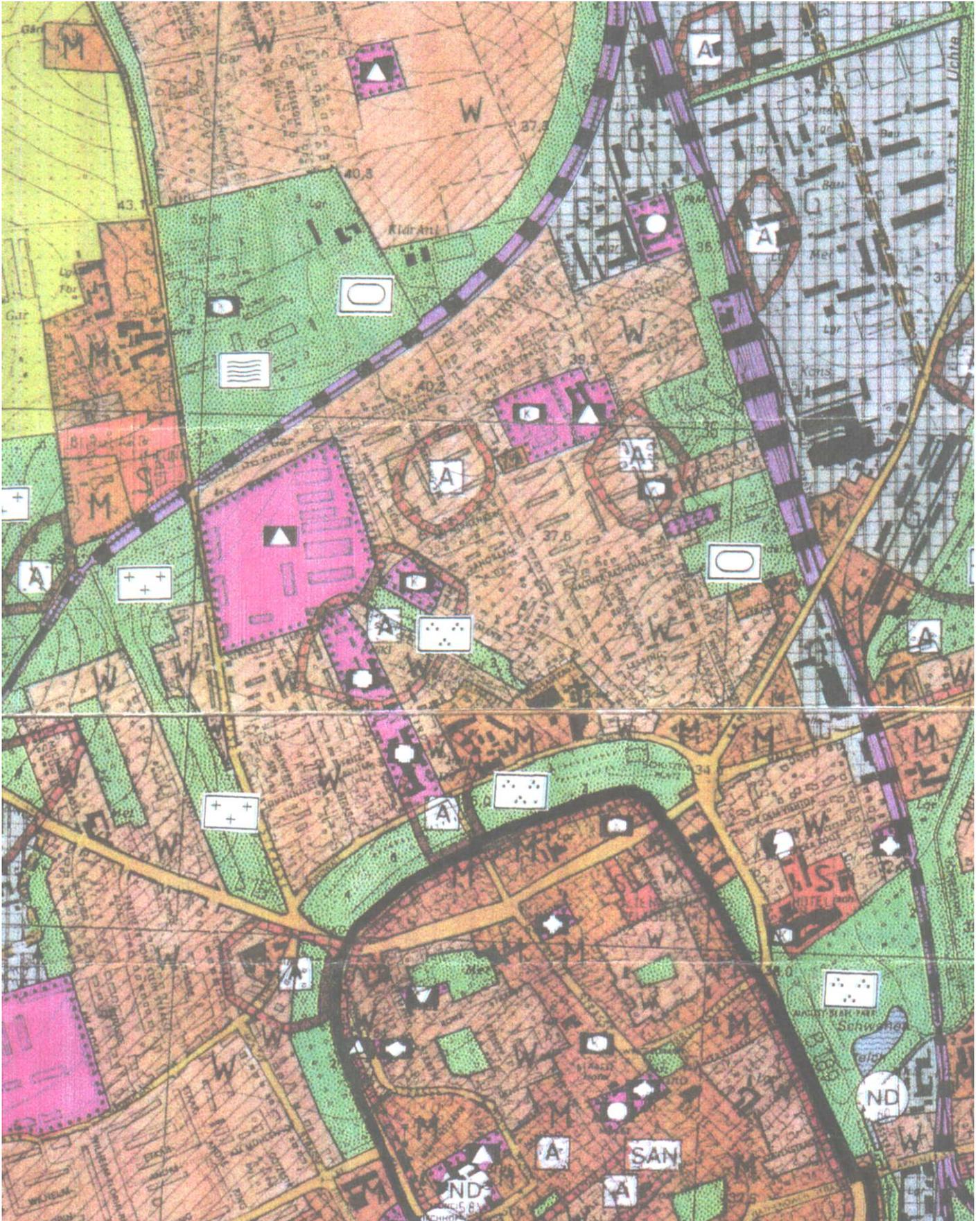
## **5. Zu beachtende umweltrelevante Belange**

Von Seiten der Behörden, der Bürgerinnen und Bürger sind folgende umweltrelevanten Belange vorgetragen bzw. der Stadtverwaltung bekannt.

1. Im Bereich des Johanniter – Krankenhauses befinden sich Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.
2. Bei Bau- und Erdarbeiten ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen.
3. Im Bereich des Johanniter – Krankenhauses sind Laubbäume vorhanden, die erhaltenswert sind.

Die umweltrelevanten Belange werden in der weiteren Begründung behandelt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000



## **6. Erschließung und Versorgung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Stadtstraßen Wendstraße, Nordwall, Johannisstraße und Straße der Demokratie.

Die Rieckestraße ist zu einem Teil aufgehoben und entwidmet.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Johanniter - Krankenhauses mit Wasser, Strom und Fernwärme wird durch die Stadtwerke Stendal in erforderlichem Umfang sichergestellt.

Die Wasserentsorgung erfolgt in zwei getrennten Systemen. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Die Kläranlage ist relativ neu erstellt und ausreichend dimensioniert, um das Abwasser zu reinigen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers unterhält die Stadt Stendal ein gesondertes Regenwasserkanalnetz. Das Regenwasser wird der Uchte zugeleitet, deren Aufnahmekapazität ausgeschöpft ist.

Diesbezüglich wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde gefordert, alle Möglichkeiten zu prüfen, die eine alternative Regenwasserentsorgung und damit eine Reduzierung des Abflusswertes bedeuten.

Hierzu gehören:

- Versickerung (bei geeignetem Baugrund)
- Minimierung befestigter Flächen für Parkplätze und Wege auf das notwendige Maß
- wasserdurchlässige Befestigung der Verkehrsflächen
- Erweiterung zur Begrünung vorgesehener Dachflächen
- Nutzung von Rigolenversickerungen/Muldenversickerungen
- Nutzung von Regenwasserspeichern

Ziel sollte es sein, die Niederschlagsentwässerung weitestgehend am Anfallort zu realisieren.

Für die geplanten Baumaßnahmen Krankenhausanbau sowie Einstellplätze, ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt, welches die schadlose Versickerung untersucht hat. Das Gutachten hat auch weiterhin Gültigkeit.

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung ermöglichen, wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert. Die dafür erforderlichen Genehmigungen werden eingeholt.

Lediglich ein Überlauf wird an den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Stendal angeschlossen.

Von der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Konzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers der Unteren Wasserbehörde vorzulegen ist.

Die Zuständigkeit für die Abfall- und Wertstoffentsorgung obliegt dem Landkreis Stendal (ALS-Dienstleistungsgesellschaft mbH). Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgen durch private Entsorgungsunternehmen.

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

### 6.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen bzw. Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

Aus abfallrechtlicher Sicht sind folgende Hinweise zu beachten.

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, ist eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Alle dementsprechenden Maßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Stendal abzustimmen.

Die beim Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz bzw. beim Neubau anfallenden Abfälle (Bauschutt, Erdaushub etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde des Landkreises Stendal unter Beachtung des Kr W-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Anforderungen des LA GA – Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Entsprechend den Regelungen im § 30 AbfG LSA vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11 vom 13. März 1998, S. 112) sowie im § 18 Abs. 1 BodSchAG LSA vom 02. April 2002 (GVBl. LSA vom 08. April 2002, S. 213) liegt die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Stendal.

Im Übrigen wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Stendal verwiesen.

## 7. Das Vorhaben

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterung des Johanniter - Krankenhauses in den vergangenen Jahren ist mit den bisherigen Bautätigkeiten noch nicht abgeschlossen. Die Entwicklung der Patientenzahlen der letzten Jahre ist stetig ansteigend. Das Krankenhauskonzept sieht eine Standortzentralisierung der Klinik vor. Die Frauen- und Kinderklinik soll in das Objekt Wendstraße integriert werden. Mit dem III. Bauabschnitt soll die bauliche Umsetzung der Weiterentwicklung des Krankenhauskomplexes realisiert werden. Im geplanten Ersatzneubau soll neben Bettenstationen für verschiedene Funktionsbereiche auch ein Medizinisches Versorgungszentrum entstehen. Hier sollen sowohl ambulante als auch stationäre Patienten behandelt werden. Es ist u.a. auch die Versorgung von Dialysepatienten vorgesehen.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Dies gilt auch für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes beibehalten. Folgende Veränderungen werden vorgenommen:

1. Das vorhandene Baudenkmal wird aufgegeben, da die Bausubstanz für eine Krankenhausnutzung nicht geeignet ist. Die denkmalrechtliche Genehmigung für den Abriss liegt vor (AZ.: 502.1.5-57721-6282-ab/2013 vom 27.02.2014).
2. Die bindende Geschossigkeit des Baudenkmals entfällt mit dem Abbruch des Gebäudes. Im nördlichen Anschlussbereich des ehemaligen Baudenkmals wurde eine V-geschossige Bebauung festgesetzt. Die flächenmäßige Ausdehnung dieser Geschossigkeit soll entsprechend des neuen Baukörpers bis an die neue festgesetzte Baugrenze / Baulinie erweitert werden. Die bereits vorhandene zulässige VI-Geschossigkeit im Anschlussbereich für die Errichtung der Technikzentale wird ebenfalls geringfügig erweitert.
3. Ecke Wendstraße / Nordwall wird die vorhandene Bebauung ersatzlos aufgegeben.
4. Die eingeschossige überbaubare Fläche im Südwesten des Plangebietes wird auf einen kleinen Bereich zurückgenommen. In diesem Bereich ist nur noch die Johanniterkappelle einschließlich Nebengelass vorhanden. Die Kapelle soll als Denkmal erhalten bleiben.

Die Überprüfung der Grund- und Geschossflächenzahl für das gesamte Krankenhausgebiet hat ergeben, dass eine Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahl nicht erforderlich ist.

Im Änderungsbereich soll die überbaubare Fläche nach Rückbau des ehemaligen Baudenkmals verändert werden. Es ist eine Vergrößerung vorgesehen. Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche durch den Ersatzneubau beträgt ca. 250m<sup>2</sup> bei Ansatz des hinzugekauften Flurstücks und der erweiterten Überbauung.

Die überbaubare Fläche mit Baulinien und Baugrenzen wird auf den neuen Baukörper einschließlich Vordach angepasst.

Die Krankenhausfläche des Johanniter-Krankenhauses im Stadtgebiet der Stadt Stendal ist so eng bemessen, dass die Grundflächenzahl in Anlehnung an die Nachbarschaft einschließlich der notwendigen Einstellplätze nicht eingehalten werden kann. Eine Erweiterung in diesem Bereich ist auch nicht möglich. Um den erforderlichen Ausbau und der damit verbundenen verbesserten Versorgung kranker Menschen gerecht zu werden, ist eine intensive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche notwendig. Außerdem nehmen die Stellplätze eine relativ große Fläche in Anspruch, so dass es gerechtfertigt erscheint, die zulässige Grundflächenzahl zu überschreiten. Durch das Krankenhaus wurde noch ein Flurstück im südwestlichen Bereich am Nordwall erworben. Die Fläche vergrößert das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes geringfügig. Die vorstehend genannten Festsetzungen erfahren dadurch keine Änderung.

## 7.3 Grenzabstände und Bauweise

Die erforderlichen Grenzabstände werden im Bereich des Krankenhausgrundstückes, bis auf eine historische Grenzbebauung eingehalten.

Die Bauweise stellt sich weitgehend als geschlossene Bauweise dar. Außerdem gibt es auch Einzelgebäude, die als offene Bauweise zu werten sind. Da hier innerhalb der zu-

sammenhängenden Baufläche verschiedene Bauweisen vorhanden sind, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Der Ersatzneubau entspricht den Festsetzungen zu Grenzabständen und Bauweise. Es sind keine Änderungen diesbezüglich erforderlich.

Mit dem Ersatzneubau erfolgt keine Beeinträchtigung der unmittelbaren Nachbarschaft, da die Abstandsflächen für den Ersatzneubau auf dem eigenen Grundstück liegen. Die I - geschossige Bebauung (Küchengebäude) wird bis an die II – geschossige Bebauung rückgebaut.

#### 7.4 Verkehrsflächen

Im zu ändernden Plangebiet wird es zu einer Veränderung der Verkehrsflächen kommen, d.h. es werden neue Verkehrsflächen ausgewiesen. Aufgrund der Erweiterung der Liegenschaft des Johanniter Krankenhauses wird im Bereich des neu erworbenen Grundstücks eine Zu- und Ausfahrt zum geplanten Wirtschaftshof errichtet. Die vorhandene Einfahrt vom Nordwall soll nur noch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Die vorhandene Ein- und Ausfahrt im vorderen Bereich der Wendstraße wird auf zwei Fahrspuren verbreitert, damit der Patienten- und Besucherverkehr die bestehenden Fahrfunktionen nicht beeinflusst.

#### 7.5 Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Stendal zu erhalten sind (Bäume ab Stammumfang von 45 cm gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten). Die Planungsunterlage stellt die zu erhaltenden Bäume dar. Durch die beengte Lage des Krankenhauses wird es erforderlich, auch zu erhaltende Bäume zu entfernen, um neue Gebäude errichten zu können, die nur in diesen Bereichen angeordnet werden können, da der wirtschaftliche und technische Ablauf im Krankenhaus dies erfordert.

Das Tiefbauamt der Stadt Stendal ist vor Beginn der Baumaßnahme, über die zu fällenden Bäume und den Ersatz zu informieren.

Der Bereich am Nordwall stellt sich als Parkanlage mit einer Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen dar. Diesbezüglich ist der gekennzeichnete Bereich als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 7 konkretisiert die zu erhaltenden Bäume. Die zu erhaltenden Bäume (Stammdurchmesser ab 7 cm) sind in der Planungsunterlage dargestellt und festgesetzt.

Aufgrund der neuen Grundstückssituation wird die Parkanlage erweitert. Die Stilllegung der bestehenden Ein- und Ausfahrt zum Nordwall sowie die Erweiterung des Krankenhausgeländes um das Flurstück 60 ermöglichen die Vergrößerung der Parkanlage bis hinter die denkmalgeschützte Johanniter Kapelle. 7.6 Leitungsrecht (unverändert)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/03 wurde ein Teil der Rieckestraße aufgehoben. In der Straßenfläche befinden sich Schmutz- und Trinkwasserleitungen, die durch ein Leitungsrecht abgesichert sind. Diese werden in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt als Hausanschlussleitungen betrachtet. Eine Überbauung der Leitungen wird nicht mehr in Erwägung gezogen.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Stendal sollte die Bepflanzung der Fläche vorgenommen werden.

## 7.7 Bau- und Bodendenkmale (nachrichtlich)

Teile des Johanniter - Krankenhauses sind als Baudenkmal unter Schutz gestellt. Die Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet, die unter Denkmalschutz stehen, sind mit dem Planzeichen gekennzeichnet. Die Erhaltung der Baudenkmale beschränkt sich aufgrund der vorliegenden Denkmalrechtlichen Genehmigung nur noch auf die historische Mauer und die Johanniter - Kapelle. Somit wird das ehemalige III - geschossige Baudenkmal aufgegeben. Die Fläche wird durch das neue Gebäude (Haus D) bebaut.

Alle baulichen Maßnahmen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen. Im Umfeld des Baudenkmals sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand des Denkmals gefährden. Auch Baumaßnahmen im Umfeld des Baudenkmals sind der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen.

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet archäologische Funderwartung besteht.

In dem betreffenden Planungsabschnitt sind Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen direkt betroffen.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich bereits bekannter Fundstellen (Fundstelle 7: Brandgräberfeld, Bronzezeit/Kaiserzeit) bzw. schließt sich unmittelbar an die Bereiche an, in denen 1994 – 1995 sowie 2002 archäologische Untersuchungen stattfanden (Siedlung und Gräberfeld, Neolithikum; Brandgräberfeld, Bronzezeit/Kaiserzeit; Siedlung, Mittelalter). In diesem Bereich befinden sich archäologische Bodendenkmale von sehr großer Wichtigkeit, deren Erhaltung – schon aufgrund langwieriger und kostenintensiver archäologischer Ausgrabungen – vorrangig anzustreben ist. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Tiefbauarbeiten unbedingt archäologische Ausgrabungen stattfinden. Die Dauer dieser Ausgrabungen hängt von dem Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle ab. Die Kosten dieser Untersuchungen trägt nach § 9 (3) und § 14 (9) DenkmSchG LSA der Veranlasser.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Fachamt ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher dem Landesamt für Archäologie Landesmuseum für Vorgeschichte, Richard-Wagner-Straße 9 - 10, 06114 Halle (Saale) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal schriftlich anzuzeigen (§ 14 (2) DSchG LSA), Landesamt für Denkmalpflege Sachsen – Anhalt, Richard-Wagner-Straße 9, 06114 Halle (Saale).

Vier Wochen vor Baubeginn, dem eigentlichen Bodeneingriff, ist der Aushub der Humusschicht mittels sog. "Humusschaufel" durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits ab einer Tiefe von ca. 20 – 30 cm archäologische Funde und Befunde vermutet werden.

Die Durchführung der Erdarbeiten muss mit dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege abgestimmt werden, so dass eine fachgerechte Fundstellenbeobachtung ihrer Mitarbeiter garantiert ist. Auf Grund dieser baubegleitenden Fundstellenbeobachtung wird entschieden, in welchem Umfang archäologische Untersuchungen notwendig sind.

Gemäß §§ 9 (2) und 14 (9) DSchG LSA trägt die Kosten dieser Untersuchung der Veranlasser.

Im Übrigen wird auf § 9 (3) und § 14 (2,3) DschG LSA verwiesen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Fachamt ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Hinweis entbindet nicht von der Verpflichtung, eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der entsprechenden Genehmigungsbehörde zu beantragen.

## 7.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht auch die Errichtung von Einstellplätzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat eine Bepflanzung der Einstellplätze festgesetzt, um die Nachteile von unbegrüntem Einstellplätzen auf das Ortsbild auszuschließen. Um die nachteiligen Auswirkungen auch weiterhin zu vermeiden, wird die Anpflanzung eines Laubbaumes je fünf errichteter Einstellplätze festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die Fläche durch Baumscheiben gegliedert und durch die Bäume begrünt wird. Für den Bereich der neuen Einstellplätze Wendstraße Ecke Nordwall soll ebenfalls die Anpflanzung eines Laubbaumes je fünf errichteter Einstellplätze festgesetzt werden.

zu Nr. 2

Die zu erhaltenden Bäume sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Sie sind u.a. in die überbaubare Fläche einbezogen worden. Dennoch kann es im Rahmen der Detailplanung dazu führen, dass die Bäume aufgrund wichtiger Anlagen nicht erhalten werden können. Die Festsetzung lässt in diesen besonderen Fällen ein Entfernen zu, jedoch mit der Maßgabe, dass hierfür eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorgenommen wird. Diese Ersatzpflanzung kann nicht auf die übrigen Anpflanzungsfestsetzungen in Anrechnung gebracht werden.

zu Nr. 3

Als Ausgleichsmaßnahme für die intensive Versiegelung wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/94 eine Dachbegrünung von mindestens 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Dachbegrünung wird in diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Damit bleibt die Ausgleichsmaßnahme erhalten. Für den Ersatzneubau wird eine Dachbegrünung (extensiv) von mindestens 1500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist als Ausgleichsmaßnahme für die Vergrößerung der überbaubaren Fläche zu werten.

zu Nr. 4

Durch den Ausbau der Einstellplätze kann der Abfluss von Regenwasser erheblich erhöht werden, welches erhebliche Nachteile für den Naturhaushalt und die Randbereiche der Vorfluter mit sich bringt. Um hier einen Ausbau sicherzustellen, der nur einen geringen Regenwasserabfluss zulässt, ist eine Versiegelung nur mit einem Pflaster mit einem Fugenanteil von 15 % zugelassen worden. Durch den großen Fugenanteil wird eine Versickerung des Regenwassers im Stellplatzbereich ermöglicht.

zu Nr. 5

Für die Bepflanzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen einheimische standortgerechte Laubgehölze verwendet werden. Um dies sicherzustellen, ist als

Festsetzung eine Pflanzliste aufgenommen worden. Gleichzeitig ist die Mindestpflanzgröße für Bäume mit 2,5 m festgesetzt.

zu Nr. 6

Das Johanniter-Krankenhaus im Stadtgebiet von Stendal ist in seiner baulichen Entwicklung stark begrenzt und muss sich mit den baulichen Anlagen an dem erforderlichen Versorgungsanspruch orientieren. Durch die notwendigen Einstellplätze wird die Entwicklungsfläche weiter begrenzt. Des Weiteren trägt die Stellplatzfläche zu einer sehr hohen Grundflächenzahl bei, da diese Fläche auf die zu ermittelnde Grundfläche gem. § 19 BauNVO anzurechnen ist. Die hohe Stellplatzanzahl führt jedoch zu einer extremen hohen Grundflächenzahl, die mit der Nachbarschaft nicht vergleichbar ist. Da die Stellplatzanlage eine gute Begrünung und eine wasserdurchlässige Pflasterung erhält, kann die Fläche mit einer versiegelten bzw. bebauten Fläche nicht gleichgesetzt werden. Somit wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Stellplätze um 0,1 überschritten werden darf.

zu Nr. 7

Mit der Festsetzung wird definiert, ab welchem Stammdurchmesser die vorhandenen Bäume zu erhalten sind. Bei Abgängigkeit sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

zu Nr. 8

Die festgesetzte Fläche zur Bepflanzung dient als Ausgleichsfläche für die in Anspruch genommene Parkfläche am Nordwall, für die Errichtung neuer Einstellplätze und der Vergrößerung der überbaubaren Fläche für den Ersatzneubau. Um dieser Fläche den entsprechenden Charakter zu geben, bedarf es einer Mindestbepflanzung, die durch die Festsetzung festgelegt ist (je 150 m<sup>2</sup> 1 Laubbaum und 2 Großsträucher). Damit die vorhandenen Laubbäume nicht beseitigt werden und um Platz für die Neuanpflanzung zu erhalten, sind die vorhandenen und erhaltenen Laubbäume auf diese Festsetzung anrechenbar.

## **8. Auswirkungen der Planung**

Im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Kosten für die Gemeinde, da die Vorhabenträgerin sämtliche Kosten übernimmt, die aus der Bebauungsplanänderung resultieren.

### **8.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Plangebiet umfasst ausschließlich rechtsverbindlich ausgewiesenes Krankenhaushausgelände, welches weitgehend mit Gebäuden bebaut ist. Durch die Veränderung der überbaubaren Fläche kann durch Abbruch von Gebäuden mehr Baumasse erstellt werden.

Da auch teilweise überbaubare Fläche zurückgenommen wird und eine Flächenerweiterung realisiert werden konnten, kommt es nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Die Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen von Laubbäumen sind unverändert übernommen worden. Als Ausgleichsmaßnahme für die weitere bauliche Verdichtung ist eine Pflanzfläche im Bereich um die Johanniter Kapelle ausgewiesen.

Die Festsetzung für wasserdurchlässige Stellplatzversiegelung bleibt für das gesamte Plangebiet und den Änderungsbereich in erweiterter Form bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Planung kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt.

Da die Planung auch den Abriss bzw. den Umbau alter Gebäude vorsieht, die häufig Nist- Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten für besonders geschützte Arten sind, ist § 42 BNatSchG zu beachten. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Minimierung einzuplanen. Bei der Feststellung solcher Arten im Zuge der Arbeiten ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend einzubeziehen, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu verhindern.

## 8.2 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die größere Verdichtung und Erhöhung der Baumasse werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

So werden die vorhandenen alten Baukörper an der Ecke Wendstraße / Nordwall abgebrochen und als Fläche für Einstellplätze mit entsprechenden Anpflanzungen festgesetzt. Damit wird das Straßen- und Stadtbild positiv verändert.

Der geplante Ersatzneubau stellt die konsequente Erweiterung des Krankenhauskomplexes dar, der sich in das Stadtbild einfügt, zumal das Gebäude in der zweiten Reihe errichtet wird. Die Parkanlage mit den zu erhaltenden Laubbäumen vermittelt eine "grüne Abstufung" der Bebauungen in Richtung Nordwall.

## 8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 möglichen und bisher erfolgten Erweiterungen ist die nach heutigen Gesichtspunkten erforderliche Erweiterung der Bettenzahlen nicht realisierbar. Um die erforderliche Gesamtbettenzahl von 457 Klinischen Betten zu erreichen, ist ein größerer Ersatzneubau erforderlich, indem sowohl die zusätzlichen Betten als auch das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) untergebracht wird. Das ursprünglich vorgesehene Ärztehaus kann somit in das neue Gebäude integriert werden. Durch den multifunktionalen Ersatzneubau wird der Zielverkehr steigernd beeinflusst. Das Krankenhaus wird von allen vier Seiten angefahren, wodurch sich das Verkehrsaufkommen auch auf mehrere Straßen verteilt. Durch den Parkplatz im Norden des Krankenhauses wird der Besucherverkehr konzentriert über die Straße der Demokratie an- und abgeführt. Diese Straße ist eine Sammelstraße und für eine stärkere Verkehrsbelastung ausgelegt. Eine Erhöhung des Besucherverkehrs wird im vorderen Teil der Wendstraße zu erwarten sein, wo die neuen Einstellplätze für das Medizinische Versorgungszentrum geplant sind. Die bereits vorhandene Ein- und Ausfahrt wird auf zwei Spuren verbreitert, so dass eine eigene Ein- und Ausfahrt für die Besucher- und Patientenparkplätze realisiert werden kann.

Der Ersatzneubau mit integriertem Medizinischem Versorgungszentrum wird den Verkehr auf der Straße Nordwall und der Wendstraße nur gering steigern, da davon ausgegangen wird, dass eine größere Anzahl der Besucher zu Fuß oder mit dem öffentlichen Verkehrsmittel kommt.

#### 8.4 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Durch die umfangreiche Krankenversorgung werden die Arbeitsplätze am Ort gesichert und neu geschaffen.

#### 8.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist aufgrund der vollen Überplanung des Bereiches eine Inanspruchnahme der Flächen für die bauliche Nutzung bereits zulässig.

Durch den erfolgten Kauf eines Flurstückes wurde die Grundstücksfläche vergrößert. Die Überplanung des Ersatzneubaus führt zu einer geringen Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

Durch die Aufgabe der Gebäude Ecke Wendstraße / Nordwall wird die Baumasse in diesem Bereich entfallen und durch die Einstellplätze mit entsprechender Begrünung erfolgt eine Vergrößerung der Grünflächen.

Weiterhin wird die zu erhaltende Parkanlage durch Stilllegung für den Fahrzeugverkehr und Umgestaltung erweitert und der Erholungswert gesteigert. Die größeren Freiflächen können nicht als Grünflächen ausgewiesen werden, da sie dann aus dem Sondergebiet herausfallen und für die Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossfläche nicht zur Verfügung stehen.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keine Erhöhung des Eingriffes in den Naturhaushalt zur Folge.

#### 8.6 Immissionsschutz

Die gebietsbezogenen Schallimmissionsrichtwerte sind einzuhalten.

Die Richtwerte betragen

	Allgemeines Wohngebiet	Krankenhäuser und Pflegeheim
tags	55 dB(A)	45 dB(A)
nachts	40 dB(A) (22 <sup>00</sup> - 6 <sup>00</sup> Uhr)	35 dB(A)

Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die nach Anhang A3 der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA\_Lärm / VwV vom 26.August 1998 (GMBI. Nr.26, S. 503) ermittelte Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort (hier Wohn- und Schlafräume der nächstgelegenen Wohnbebauung) die vorgenannten Werte nicht überschreiten.

### 9. Hinweise

Vom Landesverwaltungsamt wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen die Versiegelung so gering wie möglich zu halten ist. Verkehrsflächen

(Gehwege, Stellplätze, Parkplätze u.a.) sollten mit einem versickerungsfähigen/wasserdurchlässigen Material versehen werden.

Von Seiten des Ordnungsamtes werden folgende brandschutztechnische Hinweise gegeben.

Ein Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung und der Einrichtung zur Löschwasserentnahme ist vor Baubeginn zu erbringen. Mindestens sind 3.200 l/min Löschwasser für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die Lage der Löschwasserentnahmestelle und der Art der Löschwasserentnahmeeinrichtungen ist im Lageplan zu kennzeichnen. Das Technische Regelwerk, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie DIN 14220, DIN 14210 und DIN 14230 sind zu berücksichtigen (§ 43 Abs. 1 BauO LSA).

Die verkehrstechnische Erschließung ist aus brandschutztechnischer Sicht sicherzustellen. Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu ermöglichen, müssen auf dem Grundstück Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) angelegt und stets freigehalten werden (§ 5 BauO LSA i.V.m. Nr. 5 VVBauO).

Die Anforderung der Richtlinie über den Bau und Betrieb von Krankenhäusern (KrBauR) sowie die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu erfüllen (§§ 4, 5 und 56 Abs. 1 Ziffern 1 und 14 und Abs. 2 Ziffer 5 BauO LSA).

Von Seiten des Gesundheitsamtes werden folgende Hinweise gegeben.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 DVGW Regelwerk "Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen" zu achten und es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen zuzulassen.

Das Trinkwasser im Planbereich hat den Bestimmungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – Trink V 2001) zu entsprechen. Deshalb ist nach Neuverlegung von Trinkwasserleitungen eine bakteriologische Trinkwasseruntersuchung von einem akkreditierten Labor durchführen zu lassen.

Abwässer sind so zu behandeln und abzuleiten, dass die Gesundheit von Menschen nicht gefährdet und ihr Wohlbefinden nicht beeinträchtigt wird.

Um eine negative Beeinträchtigung des Erdreiches/Grundwasser durch Abwasser zu verhindern, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN EN 476 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und –leitungen“ vorzunehmen.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet wird.

Von Seiten der Telekom wird darauf hingewiesen, dass zum Zweck der Koordinierung der Baumaßnahmen der Baubeginn 12 Monate vorher schriftlich angezeigt werden soll.

## **10. Durchführung der Planung und Genehmigung**

Das Johanniter - Krankenhaus Stendal beabsichtigt das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren für den Ersatzneubau (Neubau Haus D) auf Grundlage §33 BauGB

zeitgleich mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen und strebt ein Vereinfachtes Änderungsverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 "III. Erweiterung des Johanniter - Krankenhauses" nach §13 BauGB an.

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22/05 "III. Erweiterung Johanniter-Krankenhaus" in der Zeit vom 18.01.2016 bis 19.02.2016 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 22.12.2015 benachrichtigt worden. Ihnen wurde dieser Entwurf der Begründung zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22/05 "III. Erweiterung Johanniter-Krankenhaus" mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen und der hierzu gefassten Beschlüsse in der Sitzung des Stadtrates der Hansestadt Stendal am                    beschlossen.

Hansestadt Stendal, den

Siegel

Oberbürgermeister