

# BEGRÜNDUNG

STADT STENDAL

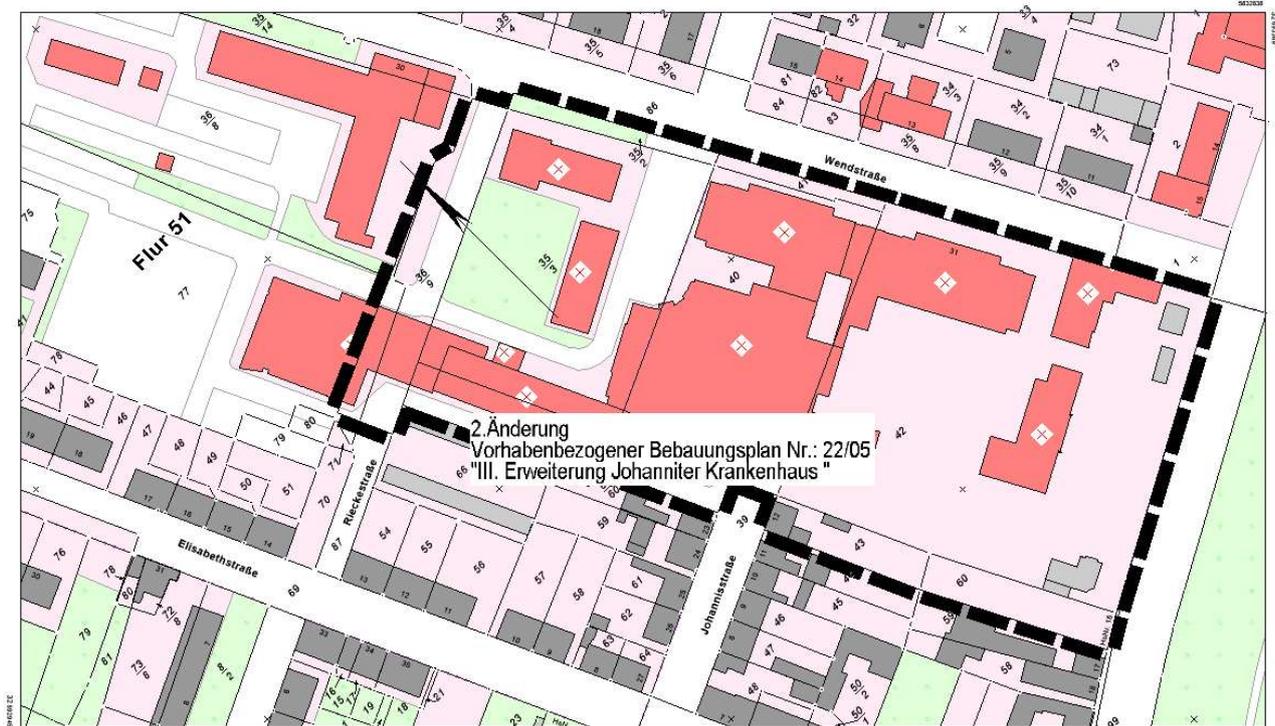
2. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22/05

„III. ERWEITERUNG JOHANNITER KRANKENHAUS“

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

STAND DER PLANUNG

17.07.2020



Maßstab: 1:1000  Meter

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



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVerMGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Schamhorststraße 89, 39678 Stendal

Flurstück: 42  
Flur: 50  
Gemarkung: Stendal

Gemeinde: Stendal, Harrowald  
Kreis: Stendal

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

Erstellt am 08.01.2020  
Aktualität der Daten: 05.01.2020

Stendal 08012

Aufstellung:  
BÜRO KELLER  
LOTHRINGER STRASSE 15  
30559 HANNOVER

1. und 2. Änderung:  
INGENIEURBÜRO PROF. DR.-ING. VOGT PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
SCHÖNBACHSTRASSE 2  
04299 LEIPZIG

## 1. **Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage ist § 12 BauGB vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

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

Der Geltungsbereich der 2.Änderung vergrößert sich um den Teilbereich des Flurstückes 43 der Flur 50 in der Gemarkung Stendal. Das Flurstück wurde vom Krankenhaus käuflich erworben, um die Auflagen aus der Baugenehmigung vom 04. bzw. 09.01.2017 (AZ 0351/2015/ST) und des Abhilfebescheides vom 11.04.2017 hinsichtlich der Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr baulich umsetzen zu können. Es sollen Stellplätze und deren Zufahrten bzw. Technische Anlagen auf diesem Flurstück errichtet werden. Diese Arbeiten gehören zum III. Bauabschnitt des Umbaus des Johanniter Krankenhauses.

In den vergangenen drei Jahren nach Erhalt der Baugenehmigung wurde mit der Errichtung des Ersatzneubaus (Haus D) begonnen und die Rohbauarbeiten sind bereits abgeschlossen. Der Ausbau befindet sich momentan noch in der Ausführung. Für den Bereich der Außenanlagen ist das Baurecht nach früheren Aussagen vom Stadtplanungsamt Stendal noch nicht gegeben, da das gekaufte Flurstück nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 ist. Somit ist eine erneute Änderung zur Integration des Flurstückes 43 der Flur 50 in der Gemarkung Stendal erforderlich, damit das Baurecht für Stellplätze und technische Nebenanlagen geschaffen wird.

## 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 08.01.2020, Aktualität der Daten 05.01.2020) des L VermGeo (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt). Die Vervielfältigung wurde erteilt durch das L VermGeo.

### 3.2 Geltungsbereich

Der bisherige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein 2,498 ha großes Gebiet.

Aufgrund des Erwerbs des Flurstücks 43 durch das Krankenhaus vergrößert sich dieser Bereich um 572,82m<sup>2</sup> und erweitert sich auf ca. 2,555 ha.

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 soll u.a. der Bereich geändert werden, der die Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten bzw. beauftragten Freianlagen bezüglich der Feuerwehzufahrten und Bewegungsflächen, der Errichtung

zusätzlicher, bauordnungsrechtlich nicht notwendiger Stellplätze schafft bzw. die Aufstellung technischer Nebenanlagen ermöglicht. Dieser zu integrierende Bereich vergrößert den bisherigen Geltungsbereich um das Flurstück 43 der Flur 50 Gemarkung Stendal.

Das Plangebiet ist unverändert 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 Hansestadt 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 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Ziel und Zweck der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der rechtlichen Voraussetzung für die Realisierung der beauftragten Freianlagen (Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, die bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätze für Personal sowie die Aufstellung einer Sauerstofftankanlage) für den „ III. Bauabschnitt Erweiterung Johanniter Krankenhaus“ aus städteplanerischer Sicht.

Die nachfolgenden Ziele bleiben unverändert

- 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.

4. Im Bereich des geplanten Wirtschaftshofes, speziell zu dem angrenzenden Flurstück 44 gibt es Bedenken hinsichtlich eventuell zu erwartender Lärmbelästigung. Hierzu wurde durch das Johanniter – Krankenhaus ein Schallschutzgutachten beauftragt, um notwendige Maßnahmen im Sinne für den Nachbarschaftsschutz ermitteln zu lassen. Bisher ist eine 2.00m hohe Mauer im Bereich des Wirtschaftshofes zum Nachbarn geplant.

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 Hansestadt 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 und Einstellplätze, ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen. Grundlage hierfür ist das gültige Gutachten zur schadlosen Versickerung. Die für die Versickerung erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.

Lediglich ein Überlauf wird an den öffentlichen Regenwasserkanal der Hansestadt 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. und 2. 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. Die denkmalrechtliche Genehmigung für den Abriss liegt vor (AZ.: 502.1.5-57721-6282-ab/2013 vom 27.02.2014).
2. Das Gebäude Haus D wird entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit V mit der zulässigen Grundfläche errichtet. Unmittelbar im Anschlussbereich an Haus A wird für den Bereich der zu errichtenden Technikzentale die zulässige VI Geschossigkeit erweitert und in Anspruch genommen.

Die überbaubare Fläche vergrößert sich durch den Baukörper Haus D um ca. 250m<sup>2</sup>. Die Baulinien und Baugrenzen werden entsprechend der Gebäudeausdehnung angepasst.

3. Ecke Wendstraße / Nordwall wird die vorhandene Bebauung (Haus 1 bis 5) ersatzlos aufgegeben.
4. Die eingeschossige überbaubare Fläche im Südwesten des Plangebietes wird auf den Bereich der Johanniterkappelle zurückgenommen. Die Kapelle soll als Denkmal erhalten bleiben.
5. Es wird eine neue I- geschossige überbaubare Fläche für den Bereich des Wirtschaftshofes festgesetzt. In diesem Bereich sind Anlagen für die Ver- und Entsorgung (Container und Sauerstofftank) vorgesehen.
6. Durch das Krankenhaus wurde zusätzlich zum Flurstück 60 das Flurstück 43 im südwestlichen Bereich am Nordwall erworben.

Damit vergrößert sich die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes jedoch nur geringfügig, so dass die Festsetzungen zur GRZ nur minimal beeinflusst und nicht geändert werden müssen.

Die Krankenhausfläche des Johanniter-Krankenhauses im Stadtgebiet der Hansestadt 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 ist, die zulässige Grundflächenzahl zu überschreiten.

Die Grundflächenzahl wird unter Beachtung des § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,8 angehoben. Für Stellplätze wird zusätzlich eine Überschreitung von 0,1 für das gesamte Krankenhausgebiet festgesetzt. Dies wird unter Punkt 7.8 Nr. 6 erläutert.

Die Geschossflächenzahl wird geringfügig angehoben und mit 2,0 festgesetzt.

### 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 sind Einzelgebäude vorhanden, die als offene Bauweise zu werten sind. Da hier innerhalb der zusammenhängenden 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.

Das Klinikgelände liegt am westlichen Rand etwa 1m tiefer, als die angrenzenden Wohnbauflächen. Baulich ist es erforderlich in diesem Bereich eine ca. 1m hohe Winkelstützwand zu errichten. An der westlichen Grundstücksgrenze bzw. im Bereich des neuen Wirtschaftshofes wird zusätzlich eine 2m hohe Sicht-Lärmschutzwand errichtet. Diese Höhe bezieht sich auf OF Gelände zu den Wohnhäusern. Die effektive Wandhöhe kann mit ca. 3m gerechnet werden. Durch diese Maßnahmen gibt es keine Beeinträchtigungen durch Schallimmission für die angrenzende Wohnbebauung.

### 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 Flurstückes 60 eine Zu- und Ausfahrt zum geplanten Wirtschaftshof errichtet.

Die vorhandene Einfahrt vom Nordwall soll nur noch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Dadurch wird eine Ruhezone zwischen Parkanlage und denkmalgeschützter Johanniter Kapelle geschaffen.

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.

Die Einbeziehung des Flurstück 43 ermöglicht die Umgestaltung der Freianlagen gemäß den brandschutztechnischen Forderungen hinsichtlich der Schaffung von Bewegungsflächen und breiterer Zufahrten für die Feuerwehr.

### 7.5 Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die aufgrund der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stendal zu erhalten sind (Bäume ab Stammumfang von 45 cm gemessen in 1 m Höhe über gewachsenem Boden). Die Planungsunterlage stellt die zu erhaltenden Bäume dar.

Für, durch die Baumaßnahme notwendige Fällungen, sind beim Amt für Technische Dienste der Hansestadt Stendal in Einzelabstimmungen vor der Maßnahme Genehmigungen einzuholen.

Für diese Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

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 sind in der Planungsunterlage dargestellt und festgesetzt.

#### 7.6 Leitungsrecht

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 Bauamt als Hausanschlussleitungen betrachtet. Eine Überbauung der Leitungen wird nicht in Erwägung gezogen.

In Abstimmung mit dem Amt für technische Dienste der Hansestadt Stendal sollte die Bepflanzung der Fläche vorgenommen werden.

#### 7.7 Bau- und Bodendenkmale

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 Johanniter Kapelle.

Die historische Mauer befindet sich in einem schlechten Zustand und ist ein Teilen einsturzgefährdet. Aufgrund der für das Johanniter Krankenhaus unzumutbar hohen Kosten soll diese Einfriedung ebenfalls nicht erhalten werden.

Alle baulichen Maßnahmen an Bau- und Bodendenkmalen und deren Umfeld sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Im Umfeld der Baudenkmale sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die deren Bestand gefährden.

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 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 bei der Hansestadt Stendal schriftlich anzuzeigen (§ 14 (2) DSchG LSA).

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.

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 Stellplätzen des ruhenden Verkehrs. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat eine Bepflanzung dieser Stellplätze 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 angefangener 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 2000 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 wird 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 % zulässig. 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 (gemessen vom gewachsenen Boden) 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. Des Weiteren trägt die notwendige 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, welche 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 diese 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, um Platz für die Neuanpflanzung zu erhalten, sind die 27 zu erhaltenden 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 BauBG, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **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 und die Änderung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl kann durch Abbruch von Gebäuden mehr Baumasse erstellt werden.

Es kommt nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich, da der Anteil der Entsiegelung etwas kleiner ist als die Versiegelung aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen.

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 in erweiterter Form bestehen.

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

## 8.2 Auswirkungen auf die Umgebung

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

Der Ersatzneubau (Gegenstand der 1. Änderung) 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 Errichtung des größeren und multifunktionalen Ersatzneubaus zur Unterbringung von 457 Klinischen Betten und der Integrierung des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) 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 einer stärkeren Verkehrsbelastung gewachsen. 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 der Flurstücke 43 und 60 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 1. Änderung als auch die 2. 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°° - 6°° 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.

Zur Vermeidung eventueller Beeinträchtigungen der unmittelbaren Nachbarschaft durch Schallimmission im Bereich des neuen Wirtschaftshofes wird eine 2m hohe Sicht-Lärmschutzwand errichtet.

Im Schalltechnischen Gutachten zum Bau einer PKW-Stellplatzanlage, einem Sauerstofftank und einer Müll- und Wertstoffentsorgung (-17118/l) vom 07.03.2020 vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB wird die Geräuschsituation wie folgt, beurteilt:

*„Beurteilung des Vorhabens am Tage:*

*Die Berechnungen zeigen, dass im Regelfall – ohne Sauerstoffanlieferung – Beurteilungspegel von 42 – 45 dB(A) auftreten können. Damit wird der Tagesrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschritten und die Beurteilungspunkte liegen nicht mehr im Einwirkungsbereich der hier zu beurteilenden „Anlage“ (Stellplätze). Bei einer Sauerstoffanlieferung mit Entladung durch die Bordpumpe des LKW sind dem gegenüber Beurteilungspegel von 48 – 52 dB(A) zu erwarten. Damit handelt es sich um einen relevanten Immissionsbeitrag i.S. der TA Lärm. Aufgrund der Geräusch- Vorbelastung sollen die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Dies wäre beim Einsatz der Bordpumpe (nach derzeitigem Kenntnisstand) nicht gewährleistet. Wenn die Sauerstoffanlieferung an mehr als 10 Tagen eines Jahres stattfindet, kann sie nicht unter der Sichtweise „seltener Ereignisse“ beurteilt werden. Insofern muss die Sauerstoffanlieferung in diesem Fall mit dem Einsatz elektrischer Pumpen erfolgen – ein entsprechender Stromanschluss (Starkstrom) muss vorgesehen werden.*

*Alternativ könnte durch Geräuschemessungen nach Inbetriebnahme geprüft werden, ob ggf. (anders als bei einer Stickstoffanlieferung in Hannover) geringere Schall-Leistungspegel maßgebend sind. Eine weitere Alternative wäre die Errichtung einer Einhausung/ Abschirmung im Bereich der Sauerstoffanlieferung, die u.E. jedoch wesentlich aufwendiger als ein Stromanschluss mit (ggf.) stationärer Elektropumpe ist.*

*Beurteilung des Vorhabens in der Nachtzeit:*

*Soweit nachts eine Stellplatznutzung auftritt (Bereitschaftsdienste) ist festzustellen, dass bei einer Nutzung der Stellplätze ein relevanter Immissionsbeitrag (Richtwertunterschreitung um weniger als 6 dB(A)) im Aufpunkt (4) nicht auszuschließen ist. Insofern darf bei einer nächtlichen Stellplatznutzung die Zu- und Abfahrt der PKW nur aus nördlicher Richtung (von der Johannisstraße aus) erfolgen. In diesem Fall handelt es sich beim Verlassen des Grundstücks um Straßenverkehrslärm einer öffentlichen Straße, so dass die Regelungen der 16. BImSchV zum Tragen kommen. Der dann maßgebliche Immissionsgrenzwerte nachts von 49 dB(A) wird deutlich unterschritten.*

*Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass der hier gewählte Nachweis der Nicht-Relevanz mit großer Wahrscheinlichkeit eine Abschätzung zur sicheren Seite ist. Weiterhin ist anzumerken, dass nach Aussage des Betreibers die Nachtnutzung keinesfalls regelmäßig auftritt. Sinngemäß wäre auch die bereits eher seltene Anlieferung von Sauerstoff zu bewerten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorhandenen Nutzungen die Immissionsrichtwerte keinesfalls ständig ausgeschöpft werden. Besonderes Augenmerk gilt u.E. auch möglichen Geräuschspitzen (s.u.).*

*Geräuschspitzen:*

*Mögliche Maximalpegel bei einer Sauerstoffanlieferung liegen in einer Größenordnung von 70 – 79 dB(A). Damit wird der für WA- Gebiete tags zulässige Vergleichswert von 85 dB(A) sicher eingehalten bzw. unterschritten. Durch die Nutzung der Stellplätze sind Geräuschspitzen von 50 und 58 dB(A) möglich – der Vergleichswert tags wird deutlich unterschritten; auch der Vergleichswert nachts wird eingehalten bzw. unterschritten.“*

## **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**

Die erstmalige Beschlussfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 „III. Erweiterung Johanniter Krankenhaus“ durch den Stadtrat erfolgte am 24.04.2006. Die Bekanntmachung wurde am 03.05.2006 durchgeführt.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 „III. Erweiterung Johanniter Krankenhaus“ wurde öffentlich ausgelegt und am 30.05.2016 beschlossen. Über das Inkrafttreten informierte das Amtsblatt für den Landkreis Stendal Nr.: 17 am 06.07.2016.

Der Antrag zur Einleitung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 „III. Erweiterung Johanniter Krankenhaus“ wurde bei der Hansestadt Stendal zur Beschlussfassung durch den Stadtrat in der Sitzung am 28.09.2020 eingereicht.

Diese Entwurfsbegründung zusammen mit dem Entwurf zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 „III. Erweiterung Johanniter Krankenhaus“ soll nach Beschluss des Stadtrates öffentlich ausgelegt werden. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit dem erforderlichen Schreiben zu benachrichtigen. Ihnen wird dieser Entwurf zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/05 „III. Erweiterung Johanniter Krankenhaus“ mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Aufgestellt: 17.01.2020  
Überarbeitet: 17.07.2020