



GROSSE KREISSTADT DACHAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 119/02 „Vorhaben- und Erschließungsplan Klinikum“

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 119/02
"VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN"**

**KLINIKUM
DER GROSSEN KREISSTADT DACHAU**

für das Gebiet an der Krankenhausstraße und Dr.-Hiller-Straße in Dachau

Beteiligte Flurnummern: Fl.Nr. 551Tfl., Fl.Nr. 551/1 Tfl., Fl.Nr. 551/2, Fl.Nr. 614

INHALT:

- A Planzeichnung
- B Festsetzungen
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise
- E Begründung
- F Verfahrensleitende Beschlüsse

Entwurfsverfasser: **A R C H I T E K T
MICHAEL PUTKE GmbH
M A R I E N P L A T Z 1 6
85229 MKT. INDERSDORF
Tel 08136/5066 Fax 5068** gefertigt am 22. März 2002
geändert am 18. Oktober 2002
geändert am 25. April 2003
geändert am 17. Sept. 2003

Grünordnung: **LUSKA KARRER PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN^BDLA
SUDETENLANDSTR. 75/77
8 5 2 2 1 D A C H A U
Tel 08131/333910 FAX 3339111** gefertigt am 22. März 2002
geändert am 18. Oktober 2002
geändert am 25. April 2003
geändert am 17. Sept. 2003

Die Große Kreisstadt DACHAU erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.02, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 7 Abs. 1 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, diesen Bebauungsplan als:

Satzung

TEIL A PLANZEICHNUNG

Die nebenstehende Planzeichnung ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vorhaben- und Erschließungsplans".

TEIL B FESTSETZUNGEN

1. Grenzen der Geltungsbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vorhaben und Erschließungsplan"



Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs.4 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung



Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Dachform (Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Grundfläche)



Gemeinbedarf Verwaltung

SO

Sondergebiet Klinikum
Zulässig sind: Arztpraxen, Gesundheitsamt, Klinische Einrichtungen, Wohnungen für Mitarbeiter, Ärzte, Gastprofessoren etc., Verwaltungseinrichtungen, Tiefgaragen, Parkhaus

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. GR 610 qm Max. Grundfläche der baulichen Anlagen: z.B. 610 qm

3.2 Zahl der Vollgeschosse/Wandhöhe

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse

I

Anzahl der Vollgeschosse: z.B. 1
(U = Untergeschoss als Vollgeschoss)

3.2.2 Wandhöhe


WH 27,0m

Max. Wandhöhe nach Art. 6 BayBO: z.B. 27,0 m

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

5. Dachform

5.1  Steigungsrichtung des Daches


5.2 WD Walmdach
PD Pultdach
FD Flachdach

5.3 Für Pultdächer ist Blecheindeckung zulässig


5.4 PD(1) Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 5 - 15 Grad

PD(2) Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 35 - 45 Grad

6. Flächen für Stellplätze

6.1  Flächen für Stellplätze und Nebengebäude

6.2  Flächen für Tiefgarage

6.3  Stellplätze mit Tagnutzung, z. B. 14 STPL Tagnutzung

6.4  Parkplatz aufzulassen

7. Erschließungs- / Verkehrsflächen

7.1		Öffentliche Straßenfläche
7.2		Private Verkehrsflächen
7.3		Hubschrauberlandeplatz
7.4		Straßenbegrenzungslinie
7.5		Einfahrt / Ausfahrt
7.6		Zu begrünende private Grundstücksfläche
7.7		Extensive Begrünung

8. *Grünordnung*

8.1 *Ausgleichsflächen*

Als Fläche für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Teilflächen zugeordnet:

Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche (4.195 m²) Flurstück Nr. 253, Gemeinde Haimhausen, Gemarkung Amperpettenbach (vgl. Anlage 2):

Auf einem Teil der Fläche Oberbodenabtrag und Ausbildung von Bodenmodellierungen in landschaftsgerechter, naturnaher Form und Ansaat der Rohbodenbereiche mit autochthonem Saatgut. Pflanzung standortgerechter heimischer Einzelbäume und entlang der Straße eine entsprechende Strauchhecke. Die Pflanzung ist vor Fegeschäden zu schützen.

Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche (547 m²) Flurstück Nr. 500/4 GKSt. Dachau, Gemarkung Etzenhausen (vgl. Anlage 3):

In einem Teilbereich des Flurstückes sind durch Oberbodenabtrag kleine Bodenmodellierungen herzustellen. Der abgetragene Oberboden ist entlang der süd- und südöstlichen Grundstücksgrenze als max. 0,5 m hoher Wall in landschaftsgerechter Form auszubilden. Die Fläche ist nach Durchführung der Maßnahme der Sukzession zu überlassen.

8.2 *Flachdächer sind extensiv zu begrünen.*

8.3 *Fassaden*

sind an ungliederten Fassadenseiten mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen (mindestens 1 Kletterpflanze je 5,0 lfm Fassadenlänge). Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen vorzugsweise als Stahlseile für andere Kletterpflanzen vorzusehen, sofern dies nicht hygienischen Anforderungen an Krankenhäuser widerspricht. Das Parkhaus ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8.4 *Baum zu erhalten*

Die Gehölzstrukturen entlang der östlichen und südlichen Vorhabensgebietsgrenze bleiben weitgehend erhalten. Sind Bäume aus Verkehrssicherungsgründen zu entfernen, sind sie in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität s. Pkt. 8.5).

8.5 *Baum zu pflanzen*

Im Eingangsbereich wird die Pflanzung einer kreisförmigen Baumreihe festgesetzt. Die Platzsituation im nördlichen Bereich des vorgesehenen Ärztehauses ist durch eine Gehölzpflanzung zu betonen. Der bestehende Gehölzbestand südlich des vorhandenen Hauptgebäudes ist durch die Pflanzung von Gehölzen gemäß Planzeichnung entlang der südwestlichen Böschung fortzuführen.

Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 5 m² festgesetzt.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Die Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden.

Mindestpflanzqualität: Baum 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20–25cm. Zu verwendende Gehölzarten: siehe Pflanzenliste Anlage 1.



8.6 *Baum zu entfernen*

8.7 *Vor Baubeginn*

ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

8.8 *Die oberirdischen Stellplätze*

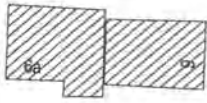









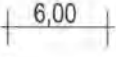


südlich des Parkhauses, 24 Stellplätze, sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken:

- Pflaster mit Rasenfuge oder
- wasserdurchlässige Betonpflaster

8.9 *Grünflächen*

Für Strauchpflanzen in der zu begrünenden Fläche sind vorwiegend Gehölze der Pflanzenliste (siehe Anlage 1) zu verwenden.

TEIL C HINWEISE

1. 668 Flurstücksnummer, z. B. 668
2.  Bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
3.  Bestehende Grundstücksgrenze
4. DR. - SCHWALBER - STRASSE Straßennamen
5.  Bestehender Baum
6.  Stellplatzgliederung
7.  Treppen
8.  Feuerwehrrzufahrt
8.  Feuerwehraufstellfläche
9.  Flächen für Ersatz- und neu zu errichtende Gebäude farblich gestaffelt nach Höhenentwicklung
10.  Geh- und Radweg (gewidmet) Geh- und Radweg auf privater Verkehrsfläche gewidmet
11.  Höhenlinie in Meter
12.  Maß in Meter, z.B. 6 Meter
13.  Vorschlag zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums
14.  Böschung
15. Der Abstand zwischen Wasserleitung und Baumbepflanzung muss mind. 2,50 m betragen.

TEIL D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat hat am 16.04.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119/02 "Vorhaben- und Erschließungsplan" Klinikum beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 24. Okt. 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.05 bis 07.06.02 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 21.06.02 durchgeführt. (Planfassung vom 22.03.02)

Dachau, den 24. Okt. 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.03 bis 21.07.03 öffentlich ausgelegt. (Planfassung vom 25.04.03)

Dachau, den 24. Okt. 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

4. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.03 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. (Planfassung vom 17.09.03)

Dachau, den 24. Okt. 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

5. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30. Okt. 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 30.10.03



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

TEILE BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119/02 "Vorhaben- und Erschließungsplan" mit integrierter Grünordnung, Klinikum.

Inhalt:

1. Ausgangssituation
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Umsetzung
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Erschließung
6. Natur und Umwelt
7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange
8. Immissionsschutzrechtliche Belange

ARCHITEKT MICHAEL PUTKE GMBH
MARIENPLATZ 16 85229 MARKTINDERSDORF TEL 08136/5066 FAX 5068

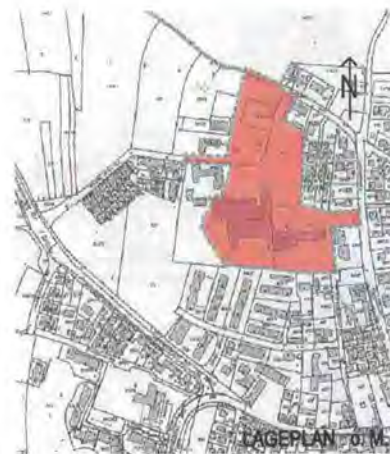
LUSKA KARRER PARTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
SUDETENLANDSTR. 75/77 85221 DACHAU TEL 08131/333910 FAX 333911

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 119/02 "VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "KLINIKUM"

1. Ausgangssituation

Die Stadt Dachau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der 1989 bekannt gemacht wurde. Dieser stellt das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf nach BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 2, Grünfläche mit Baumbestand und Verkehrsfläche (ruhender Verkehr) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan daraus entwickelt werden kann.



Der Vorhaben und Erschließungsplan des Vorhabenträgers umfasst nicht die für den Neubau des Gesundheitsamtes und Veterinäramtes vorgesehene Teilfläche an der verlängerten Hochstraße. Diese Teilfläche ist allseitig vom Planungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgeben. Da auch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieser Teilfläche ein Bebauungsplan erforderlich ist, wird sie entsprechend § 12 Abs. 4 des Baugesetzbuches in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Westen des Stadtgebietes Dachau.

Im Norden wird es begrenzt durch die verlängerte Hochstraße, im Westen durch die neugeplante Verbindungzufahrt, Personalwohnungen und Freiflächen des Klinikareals. Im Anschluss an diese Flächen befindet sich das Baugebiet "Weblinger Hang" (Beb.Pl.Nr. 104/99), welches z.T. als WR- und an dessen NO-Ecke als WA-Gebiet eingestuft ist. Südlich dieses Areals befindet sich das Baugebiet "Ziegelstadelacker" (WR) (Beb.Pl.Nr. 112/00 und 71/94).

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an eine Wohnbebauung an, die im Flächennutzungsplan als WR-Gebiet ausgewiesen ist.

Im Osten schließt sich eine kleingliedrige Bebauung (Beb.Pl.Nr. 46/89) an, ausgewiesen als WA-Gebiet.

Das Gelände fällt vom Bauhauptkörper Bettenbau nach Norden, Osten und Süden ab. Nach Westen steigt das Gelände unwesentlich an.

Der Baugrund besteht aus Lehm.

Die vorhandenen Grünbestände befinden sich im wesentlichen an der Südseite und Süd/West-Ecke des Planungsgebietes sowie als Randbepflanzung des Parkplatzes P1 zu der im Osten angrenzenden Bebauung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,34 ha

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die langfristige Standortsicherung des Klinikums Dachau.

Als Ergebnis einer umfassenden klinikspezifischen Untersuchung von spezialisierten Unternehmens- und Planungsberatungsgesellschaften, wird neben anderen wichtigen Faktoren insbesondere die Integration der Frauenklinik in das Klinikum, mit der Folge der Erweiterung des Bettenbaues um 96 Betten in wirtschaftlichen Stationen gefordert. Daraus ergibt sich die geschossweise Erweiterung des Bettenbaus. Diese Erweiterung ist deshalb an der Nordaußenwand des bestehenden Bettenbaus mit 7 Vollgeschossen und im weiteren Verlauf nach Norden schwenkend, höhenmäßig leicht abgesetzt, vorgesehen.

3. Umsetzung

Das nördliche Ende des Anbaues ist mit Rücksicht auf die im Osten vorhandene Bebauung mit 3 Vollgeschossen zum Bauhauptkörper gestaffelt vorgesehen. Im Erdgeschoss des Bettenbaus entwickelt sich nach Osten ein Anbau mit Erdgeschoss und Untergeschoss.

Die ehemalige Isolierstation zwischen neuem Bettenbau und OP-Anbau wird um 1 Geschoss auf 3 Vollgeschosse erhöht und erhält im Norden einen auf Stützen stehenden halbkreisförmigen Anbau.

Die bestehenden Baukörper zwischen Verwaltungsgebäude und Bettenbau mit Patienten-Aufenthaltsraum, Friseur, Andachtraum mit Sakristei und ehemalige Klausur wurden bereits abgebrochen und durch einen nach Süden 2-geschossigen und nach Norden 1-geschossigen Baukörper ersetzt.

Die Verbindung des neu geplanten Bettenhaus-Anbaues zu vorgenannten Baukörper wird durch einen im Grundriss geschwungenen 1-geschossigen Anbau erreicht.

Auf dem Vorplatz des bisher östlichen Haupteingangs von der Krankenhausstraße her ist eine ebenerdige Cafeteria geplant. Die Auslagerung der Cafeteria ist notwendig, um die krankenhausspezifischen Abläufe nicht zu behindern.

Auf der Fläche des jetzt vorhandenen Parkplatzes P1 ist das 3-geschossige, zum Klinikum hin 4-geschossige Facharztzentrum geplant. Durch die Aufgabe dieses Parkplatzes P1 im nördlichen Klinikareal wird ein Parkhaus mit ca. 425 Stellplätzen erforderlich.

Die Erschließung des Parkhauses ist über eine neue Verbindungsstraße in Süd-/Nordrichtung, von der Dr.-Hiller-Straße im Westen zur verlängerten Hochstraße im Norden geplant. Das Parkhaus wird über die neu geplante Verbindungsstraße angefahren. Dadurch wird die, nun für den Durchfahrtsverkehr gesperrte bestehende Nordzufahrt zum Klinikum stark entlastet und

somit beruhigt. Diese Maßnahme führt zu einer deutlichen lärmtechnischen Entlastung des Wohnhauses Fl.Nr. 616. Auf vorgenannter Nordanbindung sollen nur noch Busverkehr und Zufahrten von dazu berechtigten Personenkreisen erfolgen. Die bisherige Zufahrt wird verkehrsberuhigt.

Die Voruntersuchung der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden Strukturplanung und die verkehrliche Machbarkeitsstudie zeigt, dass die nunmehr geplante Verbindungsstraße in Nord-Südrichtung erforderlich ist.

Auf dem Parkhaus wird auf dem 5. Obergeschoss der Hubschrauber-Landeplatz mit Treppenhaus und Aufzugsanbindung am Übergang zur Notaufnahme geplant.

Vom geplanten Parkhaus ist der Klinikum-Zugang Nord mit Regelambulanz, ambulantem OP mit Tagesklinik, das Facharztzentrum, das Verwaltungsgebäude und die westlich gelegene Notaufnahme auf kurzem Wege erreichbar.

Nördlich des geplanten Parkhauses und südlich der verlängerten Hochstraße soll ein Verwaltungsgebäude sowie ein Neubau für das Gesundheitsamt mit dazugehörigen Tiefgaragen entstehen. Die Erschließung beider Gebäude erfolgt über die neu geplante Verbindungsstraße.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als zulässige Nutzung im Sondergebiet sind ausschließlich gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude zulässig und die dafür erforderlichen Einrichtungen wie Verwaltung, Wohnungen für Mitarbeiter, Ärzte, Gastprofessoren etc., Parkhaus und Tiefgaragen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere des neu geplanten Bettenbaus lehnen sich an die vorhandenen Strukturen des Klinikums an, wobei die geplante Erweiterung sich von den vorhandenen Baumassen deutlich unterordnet.

In der geänderten Planfassung vom 18.10.02 wurde der Geltungsbereich an der Nordostecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vorhaben und Erschließungsplanes" um 0,58 ha erweitert. In diese Fläche wurde aufgenommen, eine Erschließungsstraße zur Verminderung des Verkehrs auf der bestehenden Nordzufahrt und im inneren Bereich des Klinikums ein Gesundheitsamt und ein Verwaltungsgebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als höchstzulässige Grundfläche je Baukörper festgesetzt. Sie trägt damit den funktionellen Anforderungen des modernen Krankenhauses sowie der dazugehörigen Einrichtungen mit einer ausreichenden patientenfreundlichen Erdgeschossnutzung Rechnung.

Mit Rücksicht auf das Ortsbild und die im Osten des Planungsgebietes anschließende kleinteilige Bebauung wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse des neuen Bettenbaus für Teile des Bauraumes gestaffelt festgesetzt.

Für die Hauptbaumasse des neuen Bettenbaus sind, angeglichen an den Bestand, 7 Vollgeschosse zulässig, für den nördlichen Bereich dieses Bauteils jedoch nur 3 Vollgeschosse. Das Gesundheitsamt im Nordwesten des Planungsgebietes und das angrenzende Verwaltungsgebäude erhalten 2, 3 bzw. 4 Vollgeschosse. Technisch bedingte Dachaufbauten für Aufzüge, Lüftungseinrichtungen u.ä. werden nicht ausgeschlossen und sind somit auf den Flachdächern möglich. Bei den festgesetzten Untergeschossen handelt es sich um Vollgeschosse mit vorgelagertem Lichtgraben.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabensträger gegenüber der Stadt, im Vertragsgebiet keine Mobilfunknebenanlagen selbst zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen.

Bereits bestehende Anlagen des Mobilfunks bleiben zulässig; ausgenommen sind ferner alle Funkanlagen des Rettungs- und Sicherheitswesens sowie die internen Funkanlagen (Hausfunk) des Klinikums.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- und Erschließungsplan"
 Klinikum
 Große Kreisstadt Dachau

NACHWEIS GRZ / GFZ nach § 19 und 20 BauNVO

Nummer	Bauteil	Grundfl.	Anzahl der Vollgeschosse	Geschoßfl.
1.	Facharztzentrum	810 m ²	III	2.430 m ²
2.	Facharztzentrum	350 m ²	IV	1.400 m ²
3.	Eingangsbereich und Chefarztspange	1195 m ²	I	1195 m ²
4.	Verwaltungsgebäude I	610 m ²	III	1.830 m ²
5.	Physiotherapie	825 m ²	I + 1U	1.650 m ²
6.	Bettenbau Bestand	1.890 m ²	VII + 1U	15.120 m ²
7.	Diagnostik	1.760 m ²	I + 1U	3.520 m ²
8.	OP-Trakt	630 m ²	II + 1U	1.890 m ²
9.	Ambulanz (Anb. Süd)	60 m ²	II	120 m ²
10.	Notambulanz	700 m ²	II + 1U	2.100 m ²
11.	Notambu. (Anb. Nord)	52 m ²	I + 1U	104 m ²
12.	Aufwachraum	110 m ²	I	110 m ²
13.	Bettenneubau	615 m ²	VII	4.305 m ²
14.	Bettenneubau	165 m ²	III	495 m ²
15.	Geburtshilfe	330 m ²	III + 1U	1.320 m ²
16.	Geburtshilfe Kreißsaal	350 m ²	II	700 m ²
17.	Parkhaus	2.550 m ²	IV / V	11.600 m ²
18.	Haupteingang Nord	155 m ²	I	155 m ²
19.	Verwaltungsgebäude II	1115 m ²	III / IV	2.850,00 m ²
20.	Gesundheitsamt	692 m ²	II / IV	2.115 m ²
21.	Zugang Cafeteria	30 m ²	I	30 m ²
22.	Cafeteria	210 m ²	I	210 m ²
		15.204 m²		55.249 m²
Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO				
23.	Stellpl.(64 St x 11,5m ²)	736 m ²		
24.	Zufahrten	4.900 m ²		
25.	Tiga unterh. Gelände	352 m ²		
		21.192 m²		

Grundstücksgröße 43.487 m² (Geltungsbereich)

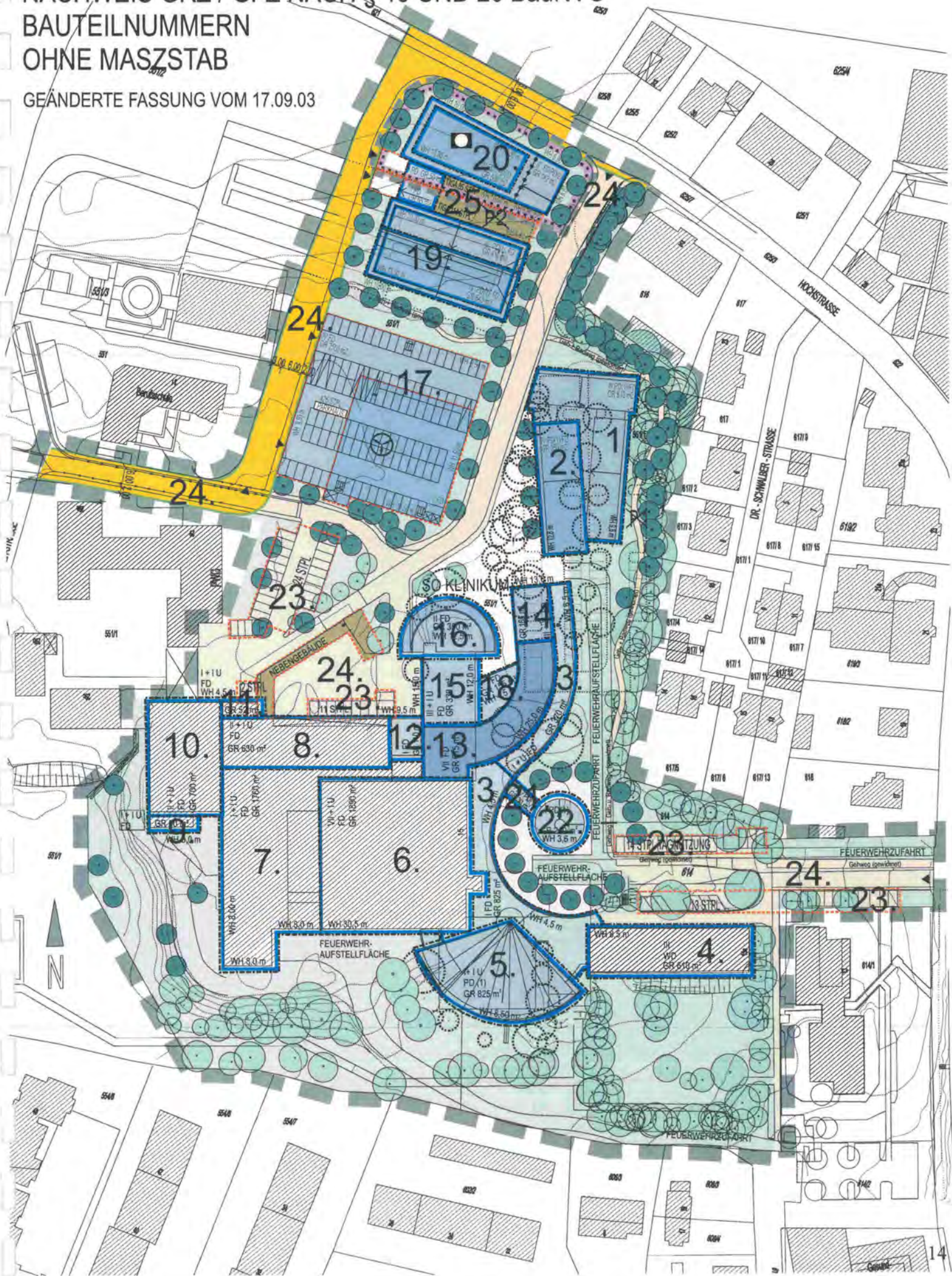
Berechnung GFZ nach § 20 BauNVO und GRZ nach § 19 BauNVO:

A) Fläche für den Gemeinbedarf: **GFZ = 1.115,00 m² : 1580,00 m² = 1,34**
GRZ = 933,00 m² : 1580,00 m² = 0,60

B) Sondergebiet Klinikum: **GFZ = 53.134,00 m² : 39.200,00 m² = 1,35**
GRZ = 20.259,00 m² : 39.200,00 m² = 0,52

BEIBLATT
NACHWEIS GRZ / GFZ NACH § 19 UND 20 BauNVO
BAUTEILNUMMERN
OHNE MASZSTAB

GEÄNDERTE FASSUNG VOM 17.09.03



5. Erschließung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Strukturplanung und eine verkehrliche Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Der Stadtrat wird nach Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens die genannte Strukturplanung und verkehrliche Machbarkeitsstudie behandeln. Erste Zwischenergebnisse, wie z.B. die Nord- Südverbindung zwischen Dr. Hillerstraße und Hochstraße, sind in dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanplanung bereits berücksichtigt.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die Hauptzufahrt erfolgt im Osten über die verlängerte Hochstraße, im Westen über die verlängerte Dr. Hiller-Straße. Beide Zufahrten werden durch die neue Verbindungsstraße miteinander vernetzt.

Die Errichtung eines Parkhauses ist erforderlich, um die nach Auflassung des Parkplatzes P1 und P2 notwendigen Stellplätze nachweisen zu können. Zusätzliche oberirdische Stellplätze werden gemäß einer späteren Detailplanung der Außenanlagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet. Zudem werden Stellplätze in Tiefgaragen errichtet. Die Zufahrten zu diesen Tiefgaragen erfolgen von der westlich gelegenen Verbindungsstraße aus.

Der voraussichtliche Stellplatzbedarf kann innerhalb der für Stellplätze festgelegten Flächen abgedeckt werden.

-siehe folgende Stellplatzbilanz-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Vorhaben- und Erschließungsplan"
Klinikum
Große Kreisstadt Dachau

STELLPLATZNACHWEIS

1. Berechnung der nachzuweisenden Stellplätze

Bettenbau:

Berechnung nach der Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978
(Stellplatzrichtlinien) § 3 1.1 / Nr. 7.2 für Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung:

1 Stellplatz pro 3 Betten, hiervon für Besucher in v.H 60.
Gesamtbettenzahl Bestand und Bettenneubau **443 Betten**.

Berechnung:
443 Betten : 3 = **148 Stellplätze**

Facharztzentrum:

Berechnung nach Stellplatzrichtlinien für die Stadt Dachau 2.2 Praxen:

1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche

Nutzflächenberechnung: 3.830m² Geschoßfläche x 0,8 = 3.064 m² Nutzfläche

Berechnung:
3.064 m² Nutzfläche : 20 = **154 Stellplätze**

Verwaltungsgebäude I:

Berechnung nach Stellplatzrichtlinien für die Stadt Dachau 2.1 Verwaltung:

1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche

Nutzflächenberechnung: 1.830 m² x 0,8 = 1.464 m² Nutzfläche

Berechnung:
1.464 m² Nutzfläche : 20 = **74 Stellplätze**

Verwaltungsgebäude II:

Berechnung nach Stellplatzrichtlinien für die Stadt Dachau 2.2 Praxen:

1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche

Nutzflächenberechnung: 2.850 m² Geschoßfläche x 0,8 = 2.280 m² Nutzfläche

Berechnung:
2.280 m² Nutzfläche : 20 = **114 Stellplätze**

Gesundheitsamt:

Berechnung nach Stellplatzrichtlinien für die Stadt Dachau 2.2 Verwaltungsräume / Praxen:

1 Stellplatz je 20 m² Nutzfläche

Nutzflächenberechnung: 2115 m² Geschoßfläche x 0,8 = 1.692 m² Nutzfläche

Berechnung:
1.692 m² Nutzfläche : 20 = **85 Stellplätze**

Stellplätze gesamt gefordert = 575 Stellplätze

2. Stellplatznachweis

Parkhaus: 425 Stpl

Stellplätze:

Bettenbau: 148 Stpl (im Parkhaus)

Facharztzentrum: 154 Stpl (im Parkhaus)

Personalwgb. Ost: 24 Stpl

Notambulanz: 2 Stpl

Wirtschaftshof: 11 Stpl

Verwaltungsgebäude I: 27 Stpl

Verwaltungsgebäude II: 114 Stpl

Gesundheits- Vet.amt: 85 Stpl

Insgesamt nachgewiesene

Stellplätze: 688 Stellplätze

3. Stellplatzbilanz

Stellplätze nachzuweisen = 575 Stpl

Stellplätze nachgewiesen = 688 Stpl

=====

Saldo = 113 Stellplätze

Über die geforderten Stellplätze werden weitere 113 Stellplätze nachgewiesen.

6. Natur und Umwelt

6.1 Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die seit dem 01.01.2001 auch in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Zwischen geplantelem Facharztzentrum und östlich anschließender Wohnbebauung dominiert ein Gehölzbestand aus vorwiegend heimischen Laubgehölzen.

Im südlichen Planungsgebiet besteht, gebildet durch größtenteils heimische Laubbäume, eine parkartige Situation.

Die großflächig versiegelten Flächen des Geltungsbereiches sind durch kleinere Grünflächen, vorwiegend entlang der Verkehrsflächen, mit einzelnen Gehölzen gegliedert.

Da im städtischen Bereich die vorgefundenen großen, vorwiegend heimischen Laubbäume eher selten sind, besitzen diese einen hohen Wert. Durch solche Strukturen wird die Barrierewirkung von Bebauung gemindert, wie dies im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises gefordert wird (vgl. ABSP Landkreis Dachau, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1990).

Der vorhandene Gehölzbestand soll deshalb - insbesondere in den Randbereichen - dauerhaft erhalten bleiben.

Die Grünflächen im Geltungsbereich weisen keine seltenen Arten auf oder stellen schützenswerte Lebensräume dar.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vorhaben- und Erschließungsplanes" sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung, keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensräume und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz betroffen.

Zur Einstufung des Plangebietes nach dem Zustand der Arten und Lebensräume wird dem Gebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I, vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Liste 1b, S.26) zugemessen.

Schutzgut Boden

Für den Geltungsbereich ist keine Bodenkartierung vorhanden. Da es sich im innerörtlichen Bereich um einen bereits anthropogen veränderten Boden handelt und kein seltener oder gefährdeter Bodentyp beeinträchtigt wird, erfolgt die Einstufung des Bodens als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs in Flächenkategorie II (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Liste 1b, S.26).

Schutzgut Wasser

Die vorhandenen Grünflächen und vor allem die Gehölzbestände leisten einen Beitrag für den Wasserrückhalt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der oberirdischen Stellplätze gemindert (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Liste 2, S.28).

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Wasser wird mit der Flächenkategorie II berücksichtigt (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Liste 1b, S.26).

Schutzgut Luft / Klima

Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen städtischen Bereich mit umliegender Bebauung handelt, ist die klimatische Bedeutung eher gering. Die vorhandenen Gehölze leisten jedoch durch Beschattung und Verdunstung einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Die Bedeutung des Baugebietes für Klima und Luft wird mit der Flächenkategorie I berücksichtigt (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, S.25f).

Schutzgut Landschaftsbild

Der bestehende Gebäudekomplex hat durch seine exponierte Lage bereits wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Planung orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen bzw. ordnet sich diesen unter. Die Bedeutung des Baugebietes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit der Flächenkategorie I berücksichtigt (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Liste 1a, S.25).

Zusammenfassung

Aufgrund der oben genannten Ausführungen hat das Planungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für die untersuchten Schutzgüter. Die parkartige Grünfläche im Süden, sowie der Gehölzbestand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze soll dauerhaft erhalten bleiben. Die Begründung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, 1999.

Untersuchte Schutzgüter:

Schutzgut	Kategorie
Arten und Lebensräume	I
Boden	II
Wasser	II
Klima und Luft	I
Landschaftsbild	I
Gesamt	I – (II)

Kompensationsbedarf

Durch das Vorhaben entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft der die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung erfordert.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird zum einen die Eingriffsschwere zugrunde gelegt und zum anderen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Abb. 7, S.13).

Der durch das Vorhaben zusätzlich entstehende Versiegelungsgrad wird als gering bewertet (Typ B) und greift in Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein. Für diesen Bereich ist deshalb in Anlehnung an den Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (weitgehender Erhalt des Gehölzbestandes, Dach- und Fassadenbegrünung, Gehölzpflanzungen) werden bei der Festsetzung des Ausgleichsfaktors berücksichtigt (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Liste 2, S. 28f).

Planungsstatistische Zahlen (alle Angaben sind ca.-Werte)

EINGRIFFSERMITTLUNG	
Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vorhaben- und Erschließungsplanes"	43 487 m ²
Davon nicht zu bilanzierende Flächen: Bereits bestehende Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen	- 21 431
Fläche, die nicht eingegriffen wird (Gehölzbestände an der südlichen und östlichen Gebietsgrenze)	- 10 200
Anrechenbare Eingriffsfläche	11 856 m²

AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG	
Eingriffsfläche	11 856 m ²
Eingriff in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) und mittlerer Eingriffsschwere (Versiegelungs- und Nutzungsgrad Typ B) berechnet mit Kompensationsfaktor 0,4	x 0,4
Ausgleichsbedarf	4 742 m²

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die ca. 4.742 m² benötigten Kompensationsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeglichen werden. Da im unmittelbaren Umgriff des Vorhabengebietes keine Flächen zur Verfügung stehen, werden die Kompensationsmaßnahmen außerhalb ausgeführt. Für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen die Flurstücke 253, Gemeinde Haimhausen, Gemarkung Amperpettenbach und Flurstück 500/4 GKSt. Dachau, Gemarkung Etzenhausen zur Verfügung.

Ausgleich auf Flurstück 253, Gemarkung Amperpettenbach, Gemeinde Haimhausen

Das Grundstück Fl.Nr. 253 ist im Besitz des Landkreises Dachau, liegt südöstlich von Amperpettenbach und weist eine Fläche von insgesamt ca. 6.460 m² auf. Im Nordosten grenzt die Ortsverbindungsstraße Amperpettenbach - Haimhausen an das Flurstück an. Ansonsten ist das Flurstück von einem landwirtschaftlichen Grünweg und im Anschluss daran von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) umgeben.

Im Bestand wurde in einem Teil der Fläche Kies ausgebeutet und im wesentlichen der Sukzession überlassen. Diese Teilfläche von ca. 2.100 m² mit Weidenaufwuchs, feuchten Hochstauden und Röhricht ist bereits eine ökologisch wertvolle Fläche, die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht mehr sinnvoll aufgewertet werden kann. Der verbleibende Teil der Fläche von ca. 4.360 m² wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt und liegt derzeit brach. Diese Bereiche können durch die im folgenden beschriebenen Maßnahmen ökologisch sinnvoll aufgewertet werden (vgl. Anlage 2). Als Ausgleich für den Eingriff, der durch die Erweiterung des Klinikums entsteht, werden ca. 4.196 m² von der Fläche benötigt.

Als Aufwertungsmaßnahme wird der Oberboden bis zum anstehenden Kies abgetragen. Ein Teil des Oberbodens kann zur Bodenverbesserung im Bereich der geplanten Strauchfläche aufgebracht werden. Der verbleibende Rest wird sofern möglich auf den umliegenden Ackerflächen untergebracht oder der Verwendung an anderer Stelle zugeführt. Anschließend werden Bodenmodellierungen in landschaftsgerechter, naturnaher Form zur Herstellung feuchter sowie trockener Sonderstandorte als Lebensraumangebot für an diese Sonderstandorte angepasste Tier- und Pflanzenarten ausgebildet.

Die trockenen Rohbodenbereiche werden mit autochthonem Saatgut angesät, um die Entwicklung eines magerrasenartigen Standortes zu initiieren und zu fördern.

Zur Gestaltung und Eingrünung werden standortgerechte heimische Einzelbäume sowie entlang der Straße eine entsprechende Strauchkette gepflanzt. Die Einzelbäume sind durch Fegeschutz-Spiralen vor Fegeschäden zu schützen. Die Strauchhecke dient der Abpufferung zur Straße Amperpettenbach-Haimhausen.

Ausgleich auf Flurstück 500/4, Gemarkung Etzenhausen, GKSt. Dachau

Das landkreiseigene Grundstück mit der Flurnummer 500/4 liegt zwischen Etzenhausen und Eisingertshofen südlich der Staatsstraße 2339 und weist eine Gesamtfläche von ca. 5470 m² auf. Die vielbefahrene Staatsstraße 2339 mit ca. 7000 KFZ/Tag (vgl. KURZAK, Verkehrsuntersuchung südlicher Landkreis Dachau, 2000) stellt derzeit für die Ausgleichsfläche eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Im Zuge des ICE-Ausbaus wird die Straße nach Norden verlegt, wodurch die Ausgleichsfläche außerhalb des Beeinträchtigungskorridors von 30 m zu liegen kommt. Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Osten ein zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (November 2002) als Bodenlager und Recyclingfläche genutztes Areal an. Im Bestand befindet sich entlang der Böschung zur Staatsstraße 2339 eine lineare Gehölzstruktur aus heimischen Laubgehölzen und im südlichen Bereich eine Schilffläche. Diese Flächen sind bereits im Bestand wertvoll und können nicht mehr im Sinne der Eingriffsregelung aufgewertet werden. Die im übrigen Bereich vorhandene Gras- und Krautflur weist nährstoffzeigende Arten (v. a. Brennessel, Löwenzahn) auf und kann durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden (vgl. Anlage 3).

In einem Teilbereich von ca. 547 m² sind durch Oberbodenabtrag kleine Bodenmodellierungen (Aushebung flacher Mulden) zur Herstellung feuchter Sonderstandorte als Lebensraumangebot für feuchteliebende Tier- und Pflanzenarten herzustellen. Der abgetragene Oberboden ist entlang der süd- und südöstlichen Grundstücksgrenze als Wall in landschaftsgerechter Form auszubilden und dient der Pufferung zur angrenzenden Nutzung. Die Fläche ist nach Durchführung der Maßnahme der Sukzession zu überlassen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf den beiden genannten Grundstücken ist im Durchführungsvertrag zu gewährleisten.

6.2 Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll das Gebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden.

Baum zu erhalten

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Vorhabengebietes soll der vorhandene Gehölzbestand weitgehend erhalten bleiben und während der Bauphase geschützt werden.

Baum zu pflanzen

Als Maßnahme zur Durchgrünung und Gestaltung des Vorhabensgebietes und zum Ausgleich des durch die Baumaßnahme entstehenden Gehölzverlustes (ca. 60 Bäume) wird das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes.

Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung dient der optischen Aufwertung von Fassadenflächen und verbessert das Kleinklima.

Dachbegrünung

Neben der ästhetischen Wirkung verbessert ein begrüntes Dach die Rückhaltung von Regenwasser durch die Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima.

Vor Baubeginn

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz. Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Die städtebauliche Anordnung der geplanten Gebäude schirmt die im Osten des Planungsgebietes angrenzende kleingliedrige Bebauung gegen Parkhaus und Notaufnahme ab. Eine wesentliche Verbesserung zugunsten dieser Wohnbebauung tritt durch den Entfall des Parkplatzes P1 zwischen geplantem Facharztzentrum und östlicher Wohnbebauung ein. Durch die neu geplante Verbindungsstraße zwischen verlängerter Hoch-/ Dr. Hillerstraße kommt es zu einer spürbaren Verbesserung des Anlagenlärms im Bezug auf die umliegende Bebauung.

Durch die nach Norden geplante Staffelung des Bettenbaus mit 7 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse wird den als schutzwürdig und erkennbaren Belangen, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten wie z.B. direkte Besonnung des Wohngebietes, Rechnung getragen.

Bei der Planung der neu zu errichtenden Gebäudeteile wurde auf die Besonnung und Belichtung der angrenzenden kleingliedrigen Bebauung beidseitig der Dr.Schwalber Straße sowie des Gebäudes Hochstr. Nr. 25 geachtet.

Nach beiliegenden Skizzen geht die Sonne am längsten Tag des Jahres ca. 21.Juni (Anlage 5) im Nordosten auf und im Nordwesten unter. Nur am 21.03. und 21.09. (Anlage 6) geht die Sonne exakt im Osten auf und im Westen unter. Am kürzesten Tag, ca. 21. Dez. (Anlage 7) geht die Sonne im Südosten auf und im Südwesten unter.

Der Sonnenstand am Mittag beträgt am längsten Tag ca. 62 Grad, am 21.03 u. 21.09. ca. 38 Grad und am 21. Dez. Wintersonnwende ca. 15 Grad.

Daraus folgt, dass es in der lichtarmen Zeit vom 21. 09. bis 21.03. durch die neu geplanten Gebäude zu keinerlei Beeinträchtigungen im Hinblick auf Belichtung und Besonnung kommt.

Die Beschattung der untergehenden Sonne in dieser Zeit erfolgt durch den bestehenden Bettenbau.

In der Zeit vom 21. 03. bis 21.09. (Anlage 6) erfolgt eine Beschattung der Nachmittags- u. Abendsonne in erster Linie durch die in dieser Zeit begrüntem Laubbäume des Grüngürtels zwischen jetzigem Parkplatz P1 und der Wohnbebauung westlich der Dr.Schwalber-Straße.

Erst in zweiter Linie beeinträchtigt die Bebauung mit Bettenbau und Facharztzentrum die Besonnung und Belichtung der vorgenannten Wohngebäude westlich der Dr.Schwalber-Straße.

Nachdem der Grüngürtel westlich des Parkplatzes P1 und der Bebauung westlich der Dr.-Schwalber-Straße als erhaltenswert eingestuft ist, ist auch die Beschattung durch den Grüngürtel unvermeidlich.

Die neu geplanten Gebäudeteile sind im Verhältnis zum Bestand gering und nur im unbedingt erforderlichen Maß auf die Höhen des Bestandes abgestimmt. Der nördliche Gebäudeteil des Bettenbaus sowie der östliche und nördliche Teil des Facharztzentrums sind deshalb mit nur 3 Vollgeschossen geplant.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können eingehalten werden.

Zu den Grundstücken der Dr.Schwalber-Straße hin sind über dem EG ausschließlich Bettenzimmer ohne Balkon geplant. Alle Funktionsräume mit evtl. starker nächtlicher Beleuchtung sind auf der, der vorgenannten Bebauung abgewandten Gebäudeseite entweder vorhanden oder neu geplant. Lichtemissionen sind deshalb nicht zu befürchten.

Die Erschließung des Klinikareals wurde gegenüber der ursprünglichen Planung durch eine aus dem Verkehrskonzept entwickelte Verbindungstangente zwischen Hochstraße und Dr.-Hiller-Straße neu konzipiert und wesentlich verbessert. Auf der bisherigen Nordzufahrt findet nur noch Verkehr für autorisierte Personen und der öffentliche Busverkehr statt. Dieser Umstand, der Entfall des jetzigen Parkplatzes P1 mit ca. 110 Stellplätzen, direkt an der Westgrenze der Bebauung westlich der Dr.-Schwalber-Straße und die geplante Stellung des Facharztzentrums führen zu einer wesentlichen Verbesserung der Immissionswerte.

Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus und zur Notambulanz erfolgt ausschließlich von der neuen Erschließungstangente.

Durch die vorgenannten Maßnahmen ist die Erschließung des Klinikums gesichert.

8. Immissionsschutzrechtliche Belange

Zur Ermittlung der aus dem künftigen Betrieb des Klinikums Dachau hervorgerufenen Geräuschemissionen sowie der dadurch an den umliegenden schützenswerten Gebäuden entstehenden Schallsituation wurden vom Ingenieurbüro UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH die schalltechnischen Untersuchungen Az. 1859.1/2002-RT und 1859.2/2003-RT angefertigt. Darin wurden sowohl die künftig vom Klinikum ausgehenden Anlagengeräusche im Vergleich zum derzeitigen Zustand (Az. 1859.1), als auch die vom Betrieb des Klinikums auf den öffentlichen Zufahrtsstraßen hervorgerufenen Straßenverkehrsgeräusche (Az. 1859.2) untersucht.

Die Beurteilung der vom Betrieb des Klinikums in Dachau emittierten Geräusche erfolgte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung - TA Lärm) vom 26.08.1998.

Die durch die Anlagengeräusche hervorgerufenen Beurteilungspegel dürfen somit an den 16 maßgebenden, aus den Anlagenplänen zur Untersuchung mit Az. 1859.1 der Fa. UTP ersichtlichen Immissionsorten (Anlage 4) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht in Allgemeinen Wohngebieten (z.B. Wohnbebauung an der Dr. Schwalber-Straße) sowie von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht in Reinen Wohngebieten (Wohnbebauung an der Dr.-Hiller-Straße) nicht überschreiten.

Die Beurteilung des durch das Klinikum hervorgerufenen Straßenverkehrs auf öffentlichen Straßen erfolgte entsprechend der unter Pkt. 7.4 der TA Lärm genannten Kriterien unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten.

Durch die Umstrukturierung der Parkplätze und die künftige Abschirmung durch die neuen Gebäude des Verwaltungsgebäudes II und des Gesundheitsamts werden vor allem die Wohngebäude in der Krankenhaus-, Dr.-Schwalber- und Hochstraße tags wie nachts erheblich entlastet. An den Gebäuden südlich der Dr.-Hiller-Straße tritt aufgrund der Umwidmung der Fahrwege auf dem Krankenhausareal aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Verbesserung der Geräuschsituation ein. Dies führt nach der Erweiterung zur deutlichen Unterschreitung der zutreffenden Immissionsrichtwerte nachts sowie tags auch an Sonn- und Feiertagen.

Durch die vorgesehene Sperrung der Arztparkplätze östlich des Krankenhausgebäudes in der Nachtzeit, die erst im Rahmen des Durchführungsvertrages festgesetzt werden soll, wird der bestehende Konflikt von nächtlichen Zufahrten zu diesen Parkplätzen mit dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen bereinigt.

Durch den Verkehr auf den zum Krankenhaus führenden Straßen wird am Tag der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) derzeit und künftig an den Wohngebäuden Krankenhausstraße 23, Hochstraße 25 und 26 und Dr.-Hiller-Straße 18 bis 20 sowie künftig erstmals an den beiden Häusern Krankenhausstraße 23a und Dr.-Hiller-Straße 21 überschritten, wobei die Beurteilungspegel aus dem durch das Krankenhaus bedingten Straßenverkehr weitgehend jedoch um weniger als 1 dB(A) ansteigen und somit die Anspruchskriterien nach Pkt. 7.4 der TA Lärm nicht erfüllt werden.

Da eine Erhöhung der derzeitigen Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nur auf der Nordfassade der unteren drei Geschosse des Wohnhauses Dr.-Hiller-Straße 21 stattfindet, entsteht ausschließlich hierfür ein prinzipieller Anspruch auf Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen.

Neben der Beurteilung des normalen Anlagenbetriebs werden im Pkt. 7.2 der TA Lärm auch Bestimmungen für seltene Ereignisse aufgeführt. Demnach dürfen durch voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage, die an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres auftreten, die unter Pkt. 6.1 genannten Immissionsrichtwerte bis zu den unter Pkt. 6.3 der TA Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerten für „Seltene Ereignisse“ von 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Nach Angaben von der Verwaltung des AmperKlinikums wird derzeit das Klinikum in einem Kalenderjahr von 6 bis 10 Rettungshubschraubern während der Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) angefliegen, da die Notfallpatienten nur dann nach Dachau geflogen werden, wenn die Münchener Kliniken nicht aufnahmebereit sind. Hubschrauberlandungen im Nachtzeitraum finden praktisch nicht statt. Eine Erhöhung der Anzahl landender Hubschrauber ist durch den Ausbau des Klinikums nicht zu erwarten, da diesbezüglich relevante Abteilungen wie z.B. die Unfallchirurgie nicht erweitert werden sollen.

Demnach sind gemäß TA Lärm die Landungen von Rettungshubschraubern auf dem Landeplatz des Amper-Klinikums als „Seltene Ereignisse“ einzustufen, so dass durch die diesbezüglich ermittelten Beurteilungspegel nur der erhöhte Immissionsrichtwert von 70 dB(A) am Tag eingehalten werden muss. Eine Beurteilung der Hubschrauberlandungen zur Nachtzeit ist dagegen aufgrund der Tatsache, dass diese nicht stattfinden, nicht erforderlich.

Diese separate Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen von Hubschrauberlandungen wurde vom Ingenieurbüro UTP im Kap. 6 der Schalltechnischen Untersuchung vom 04.11.2002 (Az. 1859.1) eingehend beschrieben.

Hierbei wurde auf der Basis von messtechnischen Erfahrungswerten des Büros (z.B. Messungen bei der Herstellerfirma Eurocopter in Donauwörth) für eine Hubschrauberlandung einschließlich des Wegflugs ein Schallleistungspegel von 130 dB(A) in einer Höhe von 4 m über der jeweiligen Landefläche angesetzt. Diese Landefläche liegt im derzeitigen Zustand auf Geländehöhe und nach dem Ausbau des Klinikums auf dem Dach des Parkhauses.

In der Tabelle der Anlage 4a der o.g. Untersuchung wurden für alle maßgebenden Immissionsorte stockwerksbezogen die im Ist- und Prognosezustand aus einer Hubschrauberlandung im Tagzeitraum resultierenden Beurteilungspegel gegenübergestellt. Dabei wurden die derzeit und künftig vorhandenen Gebäude auf dem Krankenhausareal hinsichtlich ihrer Schall abschirmenden und reflektierenden Wirkung berücksichtigt. Es wurde jedoch als obere Abschätzung für den Prognosezustand nicht berücksichtigt, dass im künftigen Zustand aufgrund des höher liegenden Landeplatzes die hinsichtlich der umliegenden Wohngebäude relevante Einwirkdauer der Hubschraubergeräusche etwas kürzer sein wird.

In der nachfolgenden Tabelle sind die bei einer Hubschrauberlandung am Tag am jeweils obersten Geschoss der maßgebenden Immissionsorte im Nahbereich des Landeplatzes ermittelten Beurteilungspegel für den derzeitigen und künftigen Zustand gegenübergestellt.

Immissionsort	Immission Bestand für 1 Hubschr.-landung am Tag dB (A)	Immission Prognose für 1 Hubschr.-landung am Tag dB (A)	Veränderung =Differenz Prognose minus Bestand dB (A)
Dr.-Schwalber-Str. 14	55	54	-1
Dr. Schwalber-Str.10/12	57	54	-3
Dr. Schwalber-Str. 8	57	51	-6
Dr. Schwalber-Str. 6	56	52	-4
Hochstraße 23	57	55	-2
Hochstraße 25	57	60	+3
Hochstraße 30	54	55	+1

Hinsichtlich der nur sporadisch stattfindenden Hubschrauberlandungen wird somit an allen umliegenden Gebäuden der Höchstwert der TA Lärm für seltene Ereignisse von 70 dB(A) am Tag derzeit wie künftig um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der Abschirmwirkung der zwischen dem Hubschrauberlandeplatz und der Wohnbebauung an der Dr.-Schwalber-Straße entstehenden Gebäude (Facharztzentrum) verringern sich dort an allen Gebäuden die bei einer Hubschrauberlandung auftretenden Geräuschimmissionen teilweise sogar deutlich.

Demgegenüber tritt an den zwei Gebäuden in der Hochstraße, die auch künftig eine freie Sichtbeziehung zum Hubschrauberlandeplatz haben werden (Hausnummer 25 und 30), aufgrund der künftigen Hochlage des Landeplatzes entsprechend der Berechnung mit gleich langen Einwirkdauern im Ist- und Prognosezustand eine Erhöhung der Geräuschimmissionen ein. Diese Pegelerhöhung wird jedoch durch den künftig kürzeren, für die umliegenden Gebäude schalltechnisch relevanten Lande- und Startvorgang des Hubschraubers zumindest teilweise kompensiert.

Abschließend sei noch darauf verwiesen, dass im Pkt. 7.1 der TA Lärm auch eine Ausnahmeregelung für Notsituationen verankert ist, gemäß der zur Abwehr von Gefahren alle unter Nr. 6 der TA Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte überschritten werden dürfen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der geplante Hubschrauberlandeplatz zwar Schallimmissionen in der Nachbarschaft hervorruft, die Vorgaben der TA Lärm jedoch eingehalten werden. In den Vorplanungen waren zudem alternative Standorte überlegt worden, die jedoch nach Abwägung auch der Belange eines sicheren Betriebes des Landeplatzes und einer schnellen Notfallversorgung von Unfallopfern nicht realisierbar erschienen.

Altomünster, dem 17.04.2003

Ergänzt am 27.08.2003

MODELLFOTO - SÜD



MODELLFOTO - OST



Anlage 1

Luska Karrer Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

Pflanzenliste heimischer Gehölze (Auswahlliste):

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

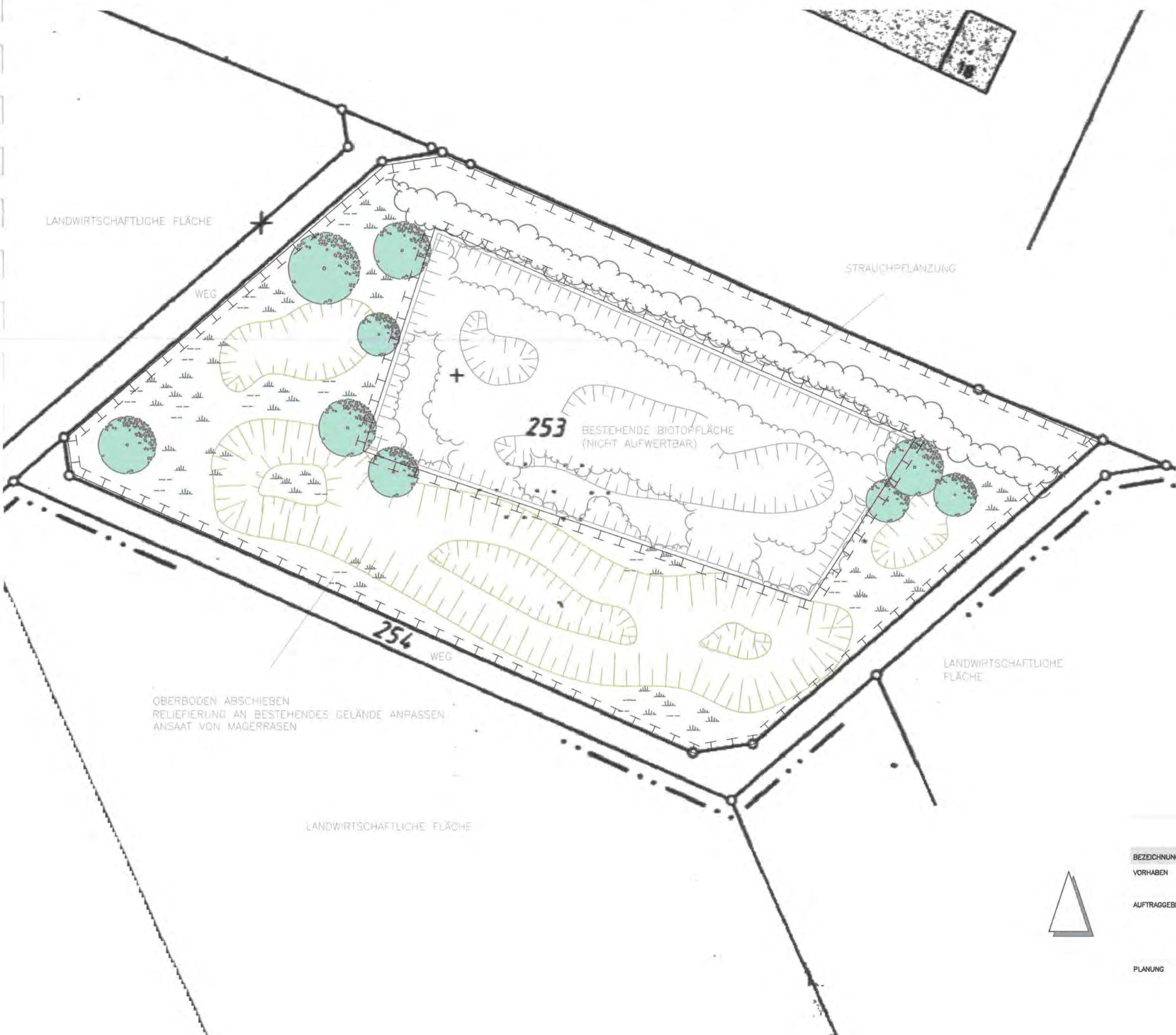
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage 2

Luska Karrer Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

**Ausgleichsfläche auf Flurstück 253, Gemarkung Amperpettenbach,
Gemeinde Haimhausen**

Maßstab 1 : 500



BESTAND

- Gehölze
- Böschung

PLANUNG

- Baum pflanzen
- Strauchhecke pflanzen
- Bodenreliefierungen ausbilden
- standortgerechter Magerrasen ansäen

SONSTIGES

- Flurgrenze
- 253 Flurnummer
- Grenze der Ausgleichsfläche

Kartengrundlage:
Analoge Flurkarte Maßstab 1 : 5 000

OBERBODEN ABSCHIEBEN
RELIEFIERUNG AN BESTEHENDES GELÄNDE ANPASSEN
ANSAAT VON MAGERRASEN

AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLURNUMMER 253, GEMARKUNG AMPERPETTENBACH, GEMEINDE HAIMHAUSEN	
BEZEICHNUNG	ANLAGE 2
VORHABEN	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "KLINIKUM"
AUFTRAGGEBER	AMPER KLINIKEN AG KRANKENHAUSSTRASSE 15 85221 DACHAU
GEZ.:	09.04.2002 - AG
GEPR.:	09.04.2002 - FK
GEAN:	23.09.2003 - AG
PLANUNG	M: 1:500
	M. LUSKA, F. KARRER, C. ZECH SUDETENLANDSTR. 75/77 85221 DACHAU TELEFON 08131/33381-0 TELEFAX -11 E-MAIL INFO@L-K-P.DE




Anlage 3

Luska Karrer Partner
Landschaftsarchitekten BDLA



**Ausgleichsfläche auf Flurstück 500/4, Gemarkung Etzenhausen,
GKSt. Dachau**

Maßstab 1 : 1000

BESTAND



-  Gehölze
-  Röhricht
-  Gras- und Krautflur

SONSTIGES

-  Flurgrenze
- 500/4 Flurnummer
-  Grenze der Ausgleichsfläche

Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte, Große Kreisstadt Dachau

PLANUNG

-  Böschung
-  Sukzession



AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLURNUMMER 500/4, GEMÄRKUNG
ETZENHAUSEN, GROSSE KREISSTADT DACHAU

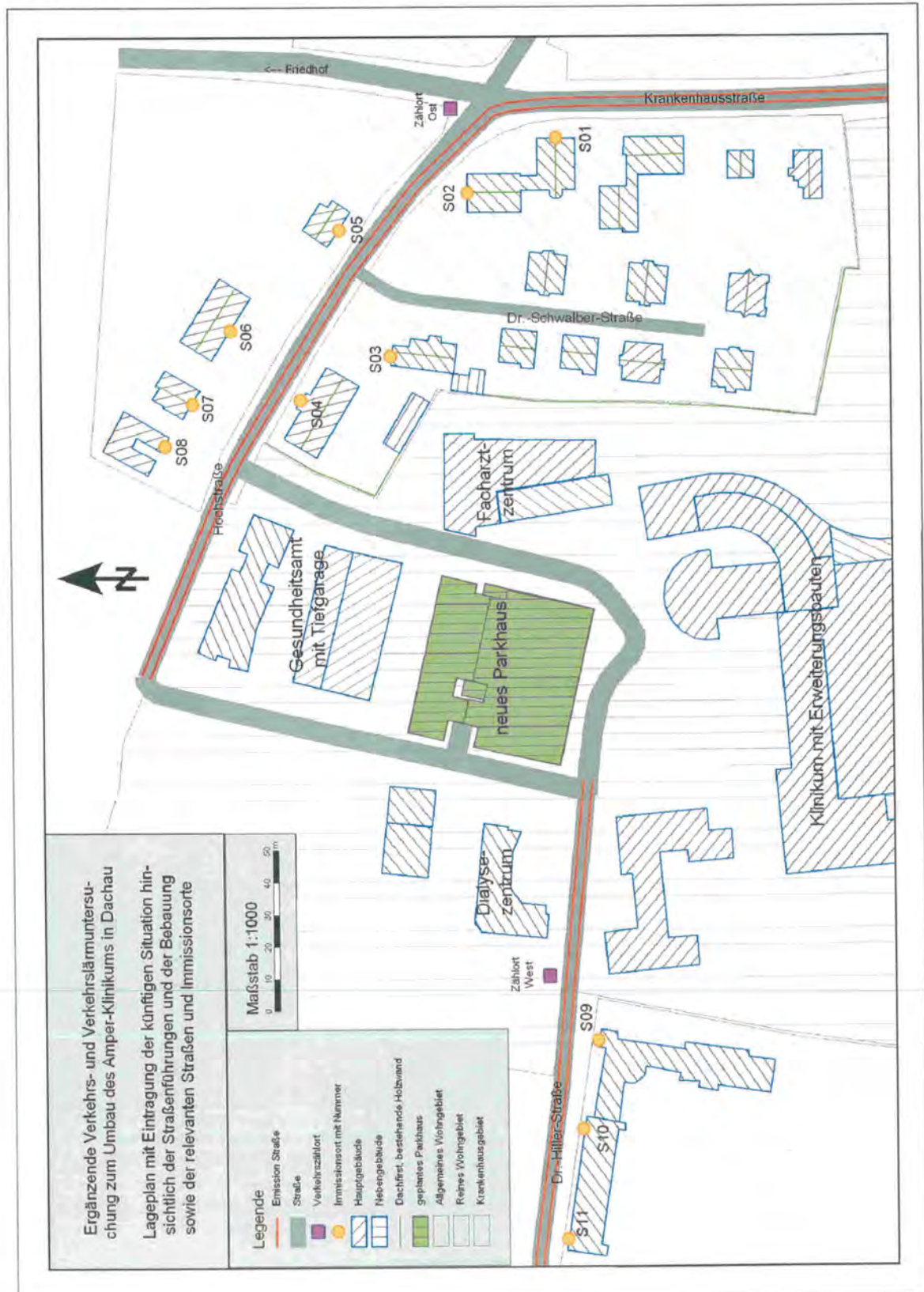
BEZEICHNUNG	ANLAGE 3
VORHABEN	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "KONKUM"
AUFTRAGGEBER	AMPER KLINIKEN AG KRANKENHAUSSTRASSE 11 85221 DACHAU
GLZ: 02.12.2002 - AG	M 1:1.000
BEPR: 02.12.2002 - TK	
GEAN: 23.09.2003 - AG	
PLANUNG	 LUSKA, KARRER PARTNER LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA M. LUSKA, F. KARRER, C. ZIEGL WOBENLANDSTR. 7/2/27, 85221 DACHAU TELEFON 089 317 3331-0 TELEFAX -11 E-MAIL: INFO@L-K-P-DE

Anlage 4

UTP Umwelt-Technik
und Planungs GmbH

Lageplan ohne Maßstab

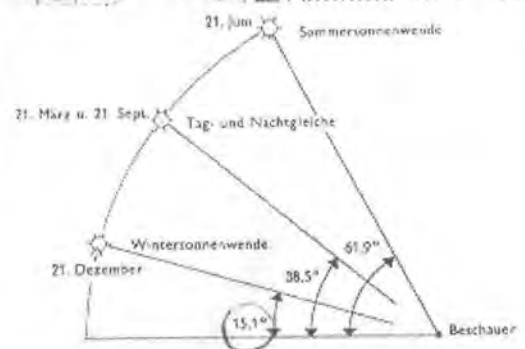
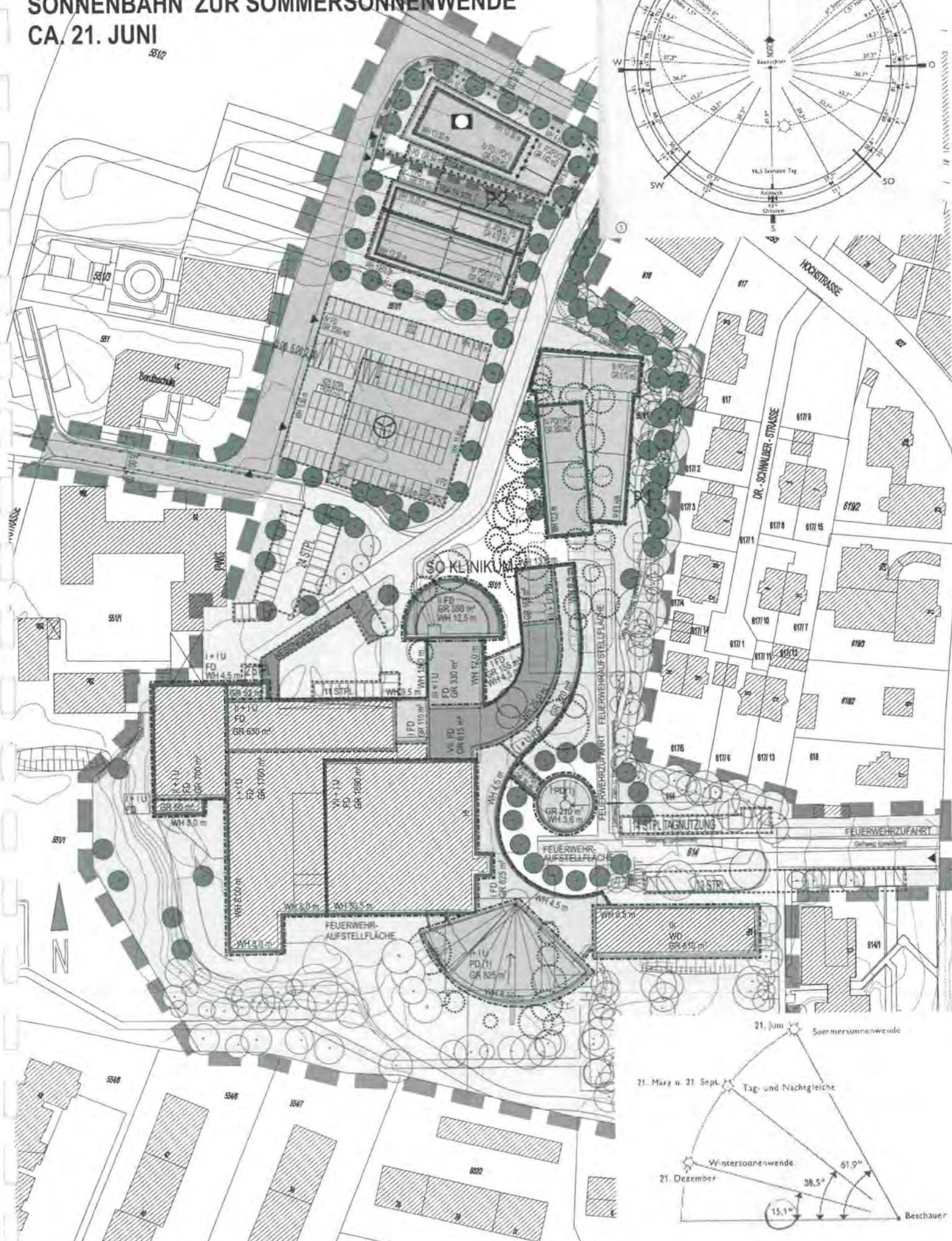
Lageplan des Krankenhausgeländes mit aller für die Beurteilung des Straßenverkehrs relevanten Immissionsorte:



Anlage 5

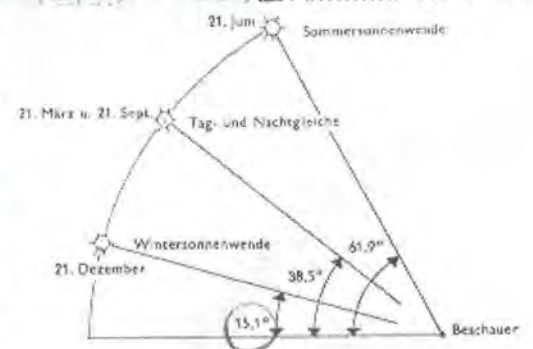
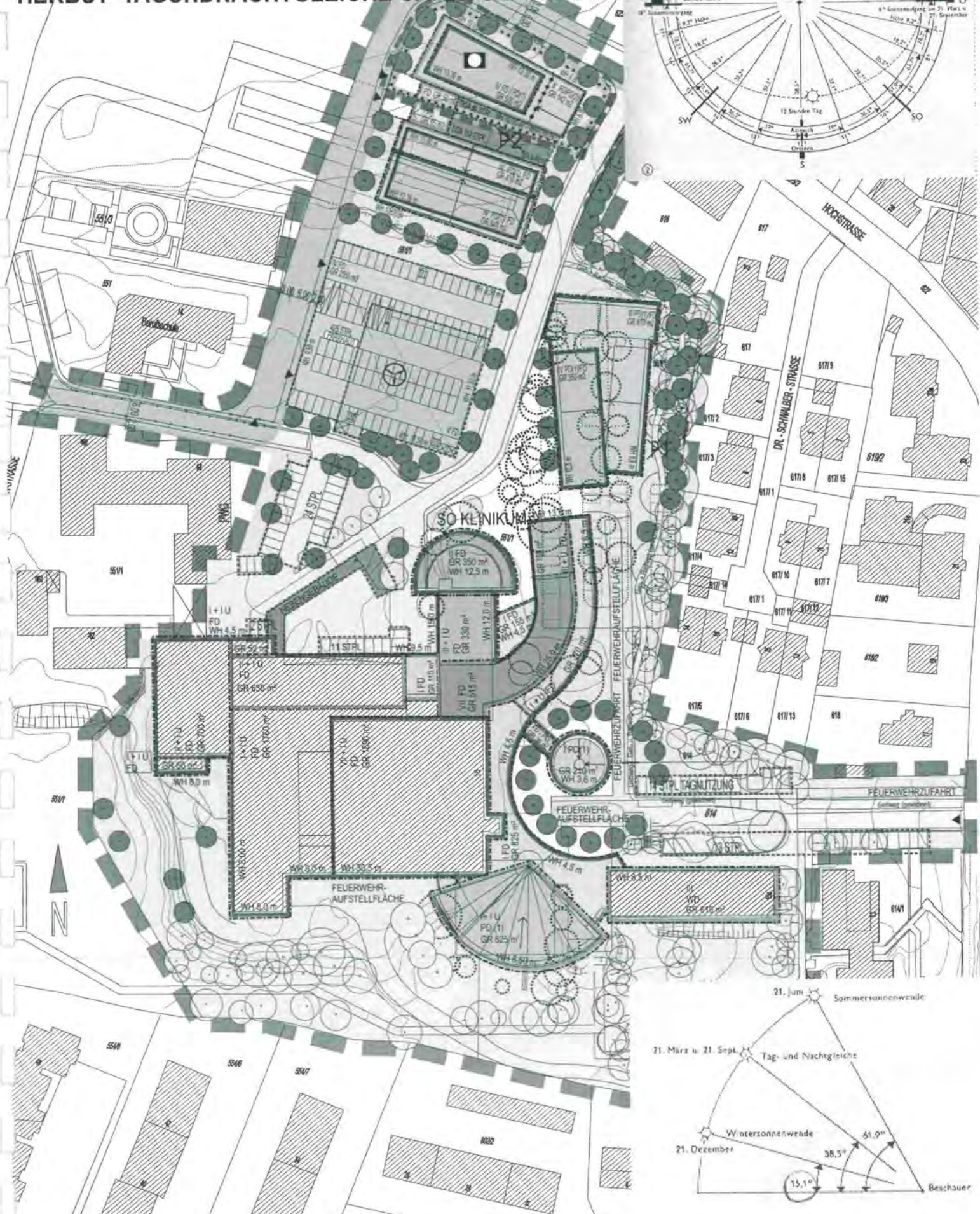
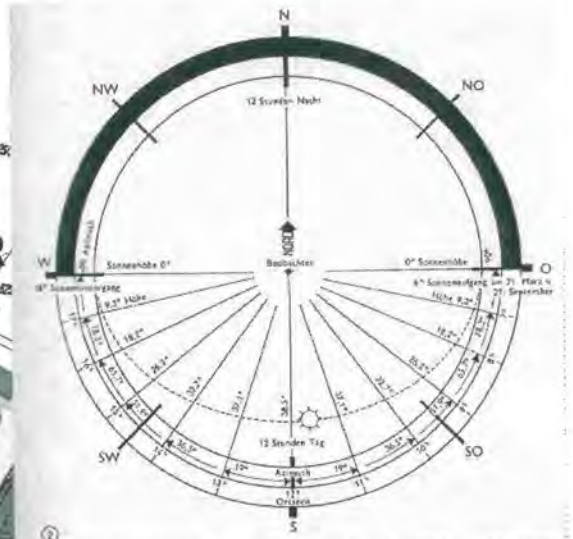
SONNENBAHN ZUR SOMMERSONNENWENDE CA. 21. JUNI

512



Anlage 6

**SONNENBAHN ZUR ZEIT DER FRÜHJAHRSTAG UND NACHT GLEICHE CA. 21. MÄRZ
HERBST-TAGUNDNACHTGLEICHE CA. 23. SEPTEMBER**





TEILA PLANZEICHNUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 119/02

“VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN” MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

KLINIKUM

(§ 12 + § 30, Abs 2 BauGB)

GROSSE KREISSTADT DACHAU



MASZSTAB

1 : 1000

GEMARKUNG

DACHAU

AUFGESTELLT AM
GEÄNDERT AM
GEÄNDERT AM
GEÄNDERT AM

22. MÄRZ 2002
18. OKT. 2002
25. APRIL 2003
17. SEPT. 2003

ARCHITEKTEN

ARCHITEKTURBÜRO
MICHAEL PUTKE GmbH
MARIENPLATZ 16
85229 MARKT INDERSDORF
TELEFON 08136/5066
TELEFAX 08136/5068

LUSKA KARRER PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
SUDETENLANDSTRASSE 75/77
85221 DACHAU
TELEFON 08131/333910
TELEFAX 08131/333911