

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0949/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 03.01.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61- Bu/rl - 2324
 Verfasser/-in: Buns, Oliver

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 71 "Östliche Hardt" (Teilgebiet Ev. Krankenhaus); hier: Entwurfsbeschluss - Antrag des Magistrats vom 03.01.2018 -

Antrag:

„1. Die in der Anlage beigefügte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 71 „Östliche Hardt“ (Teilgebiet Ev. Krankenhaus) sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung - HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen. Das Änderungsverfahren ersetzt im räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2007.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“.

3. Der Aufstellungsbeschluss für dieses Bauleitplan vom 20.06.2016 ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gleichzeitig ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Zuge des weitgehend durchgeführten oder in Ausführung befindlichen Neu- und Ausbauprogrammes des Agaplesion Ev. Krankenhaus Mittelhessen/EKM gemäß der in

2007 rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 71 „Östliche Hardt“ wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

- Neubau eines Ärztehauses („Medizinisches Versorgungszentrum“) im Jahre 2009,
- Neubau einer Parkpalette mit über 200 Stellplätzen im Jahre 2010,
- diverse interne Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Funktionsräume und Bettenstationen (2011 bis heute),
- Anbau an den westlichen Krankenhausflügel für die kardiologische Bettenstation im Jahre 2013 sowie
- Umwandlung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zum Hospiz („Haus Samaria“) im Jahre 2014.

Die mit der Aufstockung der zweigeschossigen Teilbereiche des Hauptgebäudes um ein Vollgeschoss verbundene Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (um 24 cm) konnte im Wege einer planungsrechtlichen Befreiung genehmigt werden.

Um auch das Stellplatzangebot an diesem außerhalb der geschlossenen Siedlungsfläche der Stadt gelegenen Krankenhausstandort mit einer weiteren Parkpalette erweitern zu können, und um zusätzlich die avisierte Erweiterung des mit der 1. Planänderung 2007 ermöglichten Ärztehauses planungsrechtlich vorzubereiten, ist eine 2. Planänderung erforderlich.

Die beabsichtigte Errichtung einer weiteren Parkpalette westlich der vorhandenen Parkpalette lässt eventuelle Konflikte mit der Wohnnachbarschaft und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwarten, was nur im Rahmen des Planänderungsverfahrens zu bewältigen, bewerten und abzuwägen ist.

Neben dem allgemein gestiegenen Parkdruck und der Erweiterung des Ärztehauses wird auch die im Zeitraum 2019/2020 geplante Ansiedlung der Lungenfachabteilung (Waldhof Elgershausen), die noch innerhalb der geltenden Festsetzungen der 1. Planänderung bzw. erteilten Genehmigungen erfolgen kann, auf die zusätzlich zu schaffenden Stellplätze angewiesen sein.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst den Teilbereich des EKM-Areales mit der nördlichen großen Stellplatzanlage inklusive der vorhandenen Parkpalette sowie des Hauptgebäudes. Zudem wird ein Teil der Wendeschleife der öffentlichen Paul-Zipp-Straße mit der Busendhaltestelle einbezogen, da deren Lage im Hinblick auf einen durchgehend barrierefreien Zugang von der Haltestelle zum Klinikgelände und im speziellen der benachbart geplanten Ärzthausenerweiterung berücksichtigt werden muss.

Der räumliche Plangeltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich auf das Flurstück in der Gemarkung Gießen, Flur 36, Nr. 128/1 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 31.200 m².

Ziele des Planänderungsverfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes G 71 „Östliche Hardt“ soll folgende Planungsziele umsetzen:

- Generell soll die Änderung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (1. Änderung, 2007) in einen Angebots-Bebauungsplan mehr planungsrechtliche Flexibilität bei künftigen baulichen Änderungen schaffen. Diese sind zur Entwicklung eines Krankenhaus-Standortes angesichts sich ständig verändernden Rahmenbedingungen als sehr wahrscheinlich und teilweise auch schon geplant einzustufen.
- Die Planänderung soll das planungsrechtliche Baurecht für die vom EKM geplante 2. Parkpalette schaffen, wobei durch ein Schallimmissionsgutachten die Belastungen beim Betrieb der gesamten Stellplatzanlage im Umfeld eines allgemeinen Wohngebietes untersucht wurden, um die Wohnruhe des vorhandenen Wohngebäudes sicherzustellen.
- Mit dem Planänderungsverfahren sollen auf der Grundlage einer Landschaftsbildanalyse die Bewertung und Bewältigung der Auswirkungen einer zweiten Parkpalette auf das Landschaftsbild sicher gestellt werden; Möglichkeiten einer Kaschierung durch Anpflanzungen und damit verknüpften Bodenverbesserungen, durch Fassadenbegrünung sowie durch Kompensation des Eingriffs, beispielsweise durch Rückbau- oder Umgestaltungsmaßnahmen im näheren Umfeld, sollen geprüft werden.
- Optional soll ein Baurecht zur vom EKM gewünschten Ansiedlung weiterer Fachärzte in einem nördlichen Erweiterungstrakt des Ärztehauses vorgesehen werden; die Standortentscheidung dieser Ansiedlungsmaßnahme soll jedoch den jeweiligen Verhandlungen mit den Krankenhausbetreibern überlassen werden.
- Die Planänderung soll auch zur Anpassung von Festsetzungen an den gebauten oder genehmigten Bestand genutzt werden.

Verfahren

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die 2. Planänderung sind gegeben:

- Die Grundzüge der derzeit geltenden 1. Planänderung aus dem Jahr 2007 werden nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Änderungen der zulässigen Gebäudehöhe bewegt sich im Rahmen der bereits in erteilten Baugenehmigungen zugestandenen Befreiungen. Die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich gegenüber der derzeit zulässigen Flächengröße nur durch den Zuwachs für die zweite Parkpalette und die Erweiterung des Ärztehauses, wobei dem beispielsweise eine Verringerung des Baufensters durch einen breiteren Pflanzstreifen im südwestlichen Teil des Plangebietes gegenübersteht.
- Die Voraussetzungen für ein Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor.
- Ein zu berücksichtigendes Natura 2000-Gebiet liegt nicht vor.

- Im Hinblick auf den seit dem Einleitungsbeschluss ergänzten § 13 BauGB (Abs. 1 Nr.3 neu) ist die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, was zu keinen Konflikten führt, da im Umfeld des Plangebietes keine entsprechend gefährdenden Betriebe oder Einrichtungen existieren.

Die ferner geänderten textlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe der Parkpaletten und zum Flächenanteil für technische Anlagen auf den Dächern sowie die Aufhebung der wasserrechtlichen Satzung zur Versickerung des Dachflächenwassers aus der 1. Änderung haben ebenfalls keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung (der Öffentlichkeit) und Erörterung (mit Trägern öffentlicher Belange) verzichtet. Mit dem Eigentümer des einzigen benachbarten Wohngebäudes wurde jedoch bereits eine Anhörung durchgeführt. Im Immissionsgutachten wurde seine objektive Betroffenheit ermittelt, wobei festgestellt wurde, dass Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden und keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Weiterhin wird im vereinfachten Änderungsverfahren nur der betroffenen Öffentlichkeit sowie den von den Planänderungen berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, innerhalb einer Frist, die nach Änderung der §§ 3 (2) Satz 1 und 4 (2) Satz 2 BauGB auf mindestens 30 Tage festgelegt wird, zum Planentwurf Stellung zu beziehen. Die im Einleitungsbeschluss angekündigte verkürzte Offenlage bzw. Beteiligung kann daher nicht stattfinden.

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird auch gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet und daher kein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange jedoch sachgerecht geprüft und dargestellt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf
2. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
3. Begründung zum Planentwurf
4. Immissionsgutachten
5. Landschaftsbild-Analyse

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift