

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0225/2006**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.07.2006

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61- Hen/Ro - 2331
 Verfasser/-in: Herr Henrich

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Ja			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	21.08.2006	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	05.09.2006	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	21.09.2006	Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan G 71 "Östliche Hardt, 1. Änderung";

**hier: Annahmebeschluss und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 (Vorhaben- und Erschließungsplan "Evangelisches Krankenhaus")**

- Antrag des Magistrats vom 25.07.2006 -

Antrag:

1. Der vom Verein für Kranken-, Alten- und Kinderpflege/Gießen mit Schreiben vom 5.07.2006 (Anlage 1) beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich über die Grundstücke im Bereich des Evangelischen Krankenhauses in der Gemarkung Gießen, Flur 34, Flurstücke Nr. 10/26 teilweise, 316, 317/4 (nach § 12 Abs. 4 BauGB) sowie

Flur 36, Flurstücke Nr. 128/1, 128/2 und 337

ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten und durchzuführen. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan ändert erstmalig Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes G 71 (rechtskräftig seit 27.07.1977) und trägt daher die Bezeichnung G 71 "Östliche Hardt, 1. Änderung".

3. Für die in der Anlage 2 dargestellten zwei nördlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes G 71 ist deren Aufhebung durchzuführen.
4. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist dieser Einleitungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Betreiber des auf der Hardt befindlichen Evangelischen Krankenhauses hat dem Magistrat die Absicht und ein Konzept für eine mittelfristige Ausbauplanung vorgelegt. Als erste Neubaumaßnahme soll kurzfristig ein medizinisches Versorgungszentrum (Ärztehaus) vor dem Eingangsbereich des Krankenhauskomplexes errichtet werden. Mittelfristig sollen verschiedene Aus- und Anbaumaßnahmen am Hauptgebäude zur Optimierung und Erweiterung des Krankenhausbetriebes realisiert werden, die jedoch auch wegen ihrer Abhängigkeit zu krankenhausrrechtlichen Genehmigungen und Fördermitteln noch zeitlich unbestimmt sind. Zur Verbesserung der Stellplatzversorgung der gesamten Anlage ist die Errichtung eines Parkdeckes auf einer Teilfläche des vorhandenen ebenerdigen Parkplatzes über der 1. und 2. Parkreihe vorgesehen.

Das Evangelische Krankenhaus liegt innerhalb einer im rechtskräftigen Bebauungsplan G 71 "Östliche Hardt" (1977) festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Die ausgeführte Erschließung, Gebäudeplatzierung und Stellplatzanlage weichen von der damaligen Plandarstellung ab. So auch das in den 80er Jahren am südlichen Rand errichtete Schwesternwohnheim (heute Verwaltung). In der Summe dieser Abweichungen und der geplanten Erweiterungen kann Vereinbarkeit mit dem bestehenden Bebauungsplan nicht mehr begründet werden.

Um die notwendige planungsrechtliche Sicherheit für die erwarteten erheblichen baulichen Änderungen zu erlangen, ist die Durchführung eines Planänderungsverfahrens erforderlich. Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB liegen vor.

Der rd. 5 ha große Plangeltungsbereich für die erste Bebauungsplan-Änderung erstreckt sich dem gemäß auf die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke sowie auf den auch als Feuerwehrumfahrt des Krankenhauses genutzten westlich angrenzenden städtischen Wirtschaftsweg. Weiterhin werden die im Geltungsbereich G

71 liegende Teilfläche der Paul-Zipp-Straße entsprechend dem erfolgten Ausbau sowie das bestehende Wohnbaugrundstück Paul-Zipp-Straße und eine angrenzende Wegeparzelle gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen.

Für zwei zusammen rd. 1,0 ha große Teilflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Östliche Hardt" soll mit diesem Änderungsverfahren eine Aufhebung der Plangültigkeit durchgeführt werden. Die Gründe dafür sind:

Die in der Bebauungsplandarstellung enthaltene Einfallstraße K 398 wurde Ende der 70er Jahre vom Baulastträger endgültig aufgegeben. Deshalb musste eine völlig andere Erschließung des Krankenhausgrundstückes vorgenommen werden, was mit dem Bau der Paul-Zipp-Straße erfolgte. Damit sind auch die begleitenden Maßnahmen einer Sichtschutzpflanzung hinfällig geworden und als Festsetzung aufzuheben.

Das vorhandene Wohnbaugrundstück Paul-Zipp-Str. 129 konnte wegen der Straßenplanung im Bebauungsplan G 71 planungsrechtlich nicht abgesichert werden und kann als Einzelgrundstück im Außenbereich auch jetzt nach den gesetzlichen Anforderungen nicht als solches festgesetzt werden. Es genießt somit lediglich bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten ein qualifiziertes Planungsbüro beauftragt.

Das weitere Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Durchführung aller Verfahrensschritte bis Anfang 2007 vor, so dass eine Realisierung des o.g. Neubauvorhabens noch innerhalb des nächsten Jahres möglich wird.

Der Vorhabenträger wird mit dem Magistrat einen Durchführungsvertrag abschließen, der u.a. eine Übernahme aller im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung bzw. dem Bauvorhaben stehenden Kosten vorsehen wird.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

- 1) Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Lageplan über das/die geplante/n Bauvorhaben
- 2) Übersichtskarte mit Planänderungs- und -aufhebungsbereich zum Einleitungsbeschluss
- 3) Planbegründung zum Einleitungsbeschluss

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

Vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift