

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0113/2016**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 13.06.2016

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Gt/Mi - 2335
 Verfasser/-in: Genth, Matthias

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

Betreff:

1. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“

hier: Annahme- und Einleitungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 13.06.2016 -

Antrag:

- „1. Der vom St. Josefs Krankenhaus mit dem anliegenden Schreiben beantragten vorhabenbezogenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 ‚St. Josefs Krankenhaus‘ (Anlage 1) für eine Erweiterung des Krankenhauses wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 ‚St. Josefs Krankenhaus‘ eingeleitet.
3. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Nach der Fusion des St. Josefs Krankenhauses (StJKH) mit dem Balserischen Stift (BS) ist es für einen auch zukünftig gesicherten Erhalt beider Einrichtungen betriebswirtschaftlich erforderlich, beide Krankenhäuser an einem Standort baulich zu vereinigen, um Synergieeffekte nutzen und unnötige Doppelungen von Infrastrukturen unterbinden zu können. Das StJKH bietet dafür als

größeres und bereits grundsaniertes Haus die besseren Voraussetzungen als die älteren und mit Funktionsmängeln behafteten Anlagen des BS. Daher soll die Fusion der beiden Krankenhäuser baulich durch eine Erweiterung des StJKH nachvollzogen werden. Die notwendigen Erweiterungsflächen sollen in einem Neubau im jetzigen Patientenvorgarten an der Wilhelmstraße und durch großflächige Aufstockungen des Krankenhauses ermöglicht werden. Die baulichen Anlagen des BS können dann teilweise zurückgebaut werden, so dass in Gegenlage zum StJKH für das Areal des BS neue Nutzungsoptionen anzudenken sind.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Liebigstraße und Eisenbahnlinie im Norden, die Frankfurter Straße und angrenzende Geschäfts- und Wohnbebauung im Westen, die Wilhelmstraße im Süden und die Bonifatiuskirche und Wohnbebauung im Osten. Es hat eine Größe von ca. 9.600 m².

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der seit 2008 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ erstmals geändert, mit welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bereits abgeschlossenen Um- und Anbau des ursprünglichen Krankenhauses mit Tiefgarage sowie die Ansiedlung eines verkehrsgünstig an der Frankfurter Straße gelegenen Geschäfts- und Ärztehauses geschaffen wurden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Kulturdenkmale Wilhelmstr. 3, 13 und 15 sowie gegenüberliegend die Einzelkulturdenkmale Wilhelmstraße 2, 8, 10, 12 und 20. Daher ist für eine bauliche Erweiterung des Krankenhauses die Zustimmung der Denkmalpflege erforderlich.

Ziele des Planverfahrens

Für die vor etwa 7 Jahren durchgeführte Erweiterung des StJKH, mit dem Neubau im ehemaligen Patientengarten zur Wilhelmstraße hin, wurde 2008 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der nur das Baurecht für das damals geplante und auch in dieser Form konkrete Bauvorhaben geschaffen hat. Dieser enthält im geplanten Erweiterungsbereich keine festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und schließt daher zwar keine Überbauung aus, enthält aber auf Seite 8 der zugehörigen Begründung den ausdrücklichen Hinweis: "Angemerkt sei, dass es seitens der St. Josef Krankenhaus gGmbH nicht geplant ist im Bereich der Wilhelmstraße Hochbauten zu errichten. Die Fläche soll auch langfristig als Grün- und Freifläche dienen." Im Durchführungsvertrag (3/2008) steht hierzu u.a. im § 5 Abs. 5: "Eine Überbauung der Grünanlage außer mit Elementen der Gartengestaltung wird ausgeschlossen."

Diesen Aussagen steht die nun beantragte Erweiterung mit dem geplanten Neubau in der Wilhelmstraße grundsätzlich entgegen. Da aber die bauliche Zusammenfassung der beiden Krankenhäuser StJKH und BS eine wichtige Voraussetzung für deren langfristigen Erhalt ist, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden, dass die Erweiterung städtebaulich, denkmal- und landschaftspflegerisch vertretbar erfolgt und umweltschützende Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Aus Sicht der Denkmalpflege und des Stadtplanungsamtes ist der beantragte Neubau zur Wilhelmstraße hin vertretbar, da er die Bauflucht des benachbarten Kulturdenkmals Wilhelmstraße 13 einnimmt und auf 4 Vollgeschosse, zuzüglich einem gegenüber der Wilhelmstraße deutlich zurückgesetztem Staffelgeschoss, beschränkt wird. Das als Aufstockung auf dem vorhandenen Gebäude geplante zusätzliche 5. Geschoss wird für eine bessere Einfügung in das Stadtbild gestalterisch wie ein Staffelgeschoss ausgebildet.

Das als 6. Geschoss geplante Technikgeschoss tritt weit hinter die Außenwandkanten zurück, soll auf ein Mindestmaß reduziert und so gestaltet werden, dass es nicht stadtbildwirksam in Erscheinung treten wird.

In dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag soll verbindlich geregelt werden, wie ein Ausgleich für die mit dem Neubau zusätzlich überbaute Freifläche an der Wilhelmstraße und eine ausreichende Stellplatzdeckung auch außerhalb des Plangebietes auf dem Gelände des BS erfolgen kann.

Verfahren

Für die bauliche Erweiterung ist eine vorhabenbezogene Änderung (VEP) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "St.Josef-Krankenhaus" erforderlich. Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, das gesamte Plangebiet nur eine Größe von weniger als 1 ha einnimmt, soll die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgen. Aufgrund der relativ kleinen Gebietsgröße sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen wird kein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Die Regelungen des § 13a BauGB gelten auch für Änderungen und Ergänzungen eines Bebauungsplanes.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der beiliegenden Bau- und Nutzungsbeschreibung bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Einleitungsantrag mit anliegender Baubeschreibung und verkleinertem Lageplan
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan (auszugsweise und verkleinert)

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift