

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0114/2016**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 13.06.2016

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Mi – 2331
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

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: Einleitungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 13.06.2016 -

Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich mit einer Teilfläche des Evangelischen Krankenhauses Mittelhessen/EKM wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 71 ‚Östliche Hardt‘ eingeleitet. Das Änderungsverfahren ersetzt im räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes aus 2007.

2. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten 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.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Zuge des weitgehend durchgeführten oder in Ausführung befindlichen Neu- und Ausbauprogrammes des EKM gemäß der in 2007 rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 71 „Östliche Hardt“ wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

- Neubau eines Ärztehauses in 2009,
- Neubau eines Parkdecks mit über 200 Stellplätzen in 2010,
- Diverse interne Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Funktionsräume und Bettenstationen (2011 bis heute),

- Anbau an Nordflügel für die kardiologische Bettenstation in 2013 sowie
- Umwandlung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zum Hospiz („Haus Samaria“) in 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 kurzfristig noch in diesem Jahr das Stellplatzangebot an diesem externen Krankenhausstandort erweitern zu können – auch, um ein angemessenes Stellplatzangebot für die in 3-4 Jahren geplante Ansiedlung der Lungenfachklinik Waldhof-Elgershausen zu erreichen -, wird eine Planänderung erforderlich. Die beabsichtigte Errichtung eines 2. Parkdecks westlich des vorhandenen Bauwerks lässt eventuelle Konflikte mit der Wohnnachbarschaft und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwarten, was nur im Rahmen eines Planänderungsverfahrens zu bewältigen, bewerten und abzuwägen ist.

Die im Zeitraum 2019/2020 geplante Ansiedlung der Lungenfachabteilung (Waldhof Elgershausen) kann innerhalb der derzeitigen Festsetzungen bzw. erteilten Genehmigungen erfolgen, wird aber 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 vorhandenem Parkdeck sowie dem Hauptgebäude. Zudem wird die Wendeschleife der öffentlichen Paul-Zipp-Straße mit Busendhaltestelle einbezogen, da dort mittelfristig ein behindertengerechter Ausbau mit veränderten Verkehrsflächen erfolgen soll.

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 (zum Einleitungsbeschluss) umsetzen, die bis zur Entwurfsoffenlage noch konkretisiert und ergänzt werden können:

- Generell soll die Änderung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (1. Änderung, 2007) in einen Angebots-Bebauungsplan bei künftigen baulichen Änderungen, die in der Entwicklung eines Krankenhaus-Standortes angesichts sich ständig verändernder Rahmenbedingungen als sehr wahrscheinlich einzustufen sind, mehr planungsrechtliche Flexibilität schaffen.
- Die Planänderung soll zeitnah das planungsrechtliche Baurecht für das vom EKM geplante 2. Parkdeck schaffen, wobei z.B. durch eine Lärmbegutachtung Vorgaben zum Betrieb der gesamten Stellplatzanlage im Umfeld des innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes entwickelt werden sollen, die die Wohnruhe des vorhandenen Wohngebäudes angemessen berücksichtigen.
- Im Planänderungsverfahren sollen die Grundlagen zur Bewertung und Bewältigung der Auswirkungen des 2. Parkdecks auf das Landschaftsbild ermittelt werden; dabei sollen auch Möglichkeiten einer Kaschierung durch Fassadenbegrünung sowie Kompensation des verbleibenden Eingriffs beispielsweise durch Rückbau- oder Umgestaltungsmaßnahmen im näheren Umfeld geprüft werden.
- Die Planänderung soll auch zur Anpassung bestimmter 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 2007 werden nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Aus der Anlage 2 ergeben sich die voraussichtlichen Änderungen der zulässigen Gebäudehöhe und überbaubaren Grundstücksfläche, die gegenüber der derzeit zulässigen Flächengröße abnimmt. Ferner werden die textliche Festsetzung zu Gebäudehöhe des Parkdecks und zum Flächenanteil für technische Anlagen auf den Dächern geändert sowie die wasserrechtliche Satzung aufgehoben.

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 Laufe des Änderungsverfahrens werden seine objektive Betroffenheit ermittelt und ggf. Lösungsmöglichkeiten zur Konfliktminderung oder Kompensation entwickelt.

Weiterhin wird im vereinfachten Änderungsverfahren nur der betroffenen Öffentlichkeit sowie den von den Planänderungen berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, innerhalb einer verkürzten Frist zum Planentwurf Stellung zu beziehen.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und der beiliegenden Anlage 2 bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

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 Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des räumlichen Plangeltungsbereiches (Einleitungsbeschluss)
2. Darstellung der wesentlichen beabsichtigten Änderungen von Planfestsetzungen.

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