

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1074/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 22.03.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61- TS/ - 2333
 Verfasser/-in: Schuldt, Toni

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	09.04.2018	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/35 „Frankfurter Straße / Wilhelmstraße“

hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes

- Antrag des Magistrats vom 23.03.2018 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. 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

Im Jahr 2012 erfolgte die Fusion des seit 1899 bestehenden St. Josefs Krankenhauses mit dem ebenso traditionsreichen, bereits 1874 errichteten Krankenhaus Balserische Stiftung zur „St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung gGmbH“ (St. JKHBS). Der Krankenhausbetrieb erfolgt forthin an den Standorten Haus 1 (Wilhelmstraße 7 – St. Josefs Krankenhaus) und Haus 2 (Wilhelmstraße 14 bzw. Friedrichstraße 21 – Balserische Stiftung). Zur zukünftigen Sicherung und zum Erhalt des traditionsreichen, gemeinnützigen Krankenhauses St. JKHBS ist es nicht zuletzt aufgrund

betriebswirtschaftlicher Erfordernisse notwendig, die beiden Krankenhausstandorte – Haus 1 und Haus 2 – an einem zentralen Standort baulich zu vereinigen, um Synergieeffekte optimal nutzen und unnötige Doppelungen von Infrastrukturen vermeiden zu können.

Dafür bietet der Standort Haus 1 – St. Josefs Krankenhaus – als größeres und bereits grundsaniertes Objekt die besseren Voraussetzungen als die älteren und mit Funktionsmängeln behafteten Anlagen des Hauses 2 – Balserische Stiftung.

Für die Neuordnung des Standortes der Balserischen Stiftung im Bereich zwischen Frankfurter Straße, Wilhelmstraße und Friedrichstraße, einschließlich dem Flurstück 279/4, Flur 5, sowie zur städtebaulichen Optimierung des restlichen Blockes in Richtung Frankfurter Straße besteht ein Planerfordernis. Dazu erfolgt der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“. Das überwiegend bebaute, zirka 1,93 ha große Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird derzeit nach § 34 BauGB geprüft, wobei der Bebauungszusammenhang sowohl hinsichtlich der Bebauung als auch der Nutzungen sehr heteroge Strukturen aufweist und zudem städtebaulich unzureichend differenziert ist.

Lage und räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich liegt in südlicher Innenstadtlage der Universitätsstadt Gießen im Bereich des Universitätsviertels und östlich der Frankfurter Straße. Er umfasst die Grundstücke zwischen Wilhelmstraße und Friedrichstraße sowie der Flächen der Balserischen Stiftung (Flurstück 279/4, Flur 5).

Das Plangebiet hat eine Größe von 19.353 m² und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Wilhelmstraße,
- im Osten durch die Flurstücksgrenze 279/4, Flur 5 der Balserischen Stiftung,
- im Südosten durch die Friedrichstraße sowie
- im Westen durch die Frankfurter Straße.

Das „Universitätsviertel“, dem das Plangebiet weitgehend, mit Ausnahme der Grundstücke Frankfurter Straße 33 und 37, angehört, ist als Gesamtanlage IX in der Denkmaltopographie eingetragen. Unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Einzelkulturdenkmale Wilhelmstraße 2, 8, 10 und 12, Friedrichstraße 15 und 17 sowie Frankfurter Straße 31. In direkter Nachbarschaft liegen zudem geschützte Grünanlagen, die Einzelkulturdenkmale Wilhelmstraße 3, 13, 15, 16 und 20 sowie Friedrichstraße 18, 20 und 25.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicherung einer langfristigen nachhaltig positiven städtebaulichen Entwicklung des gesamten Areals. Hinsichtlich der

Neuordnung der Flächen der Balserischen Stiftung ist insbesondere die Entlastung der verkehrlichen Situation in der Wilhelmstraße angestrebt.

Die Ziele der Bebauungsplanung sind im Einzelnen:

- Umwandlung der Sonderbauflächen Krankenhaus und Wohnbauflächen in eine geeignete Baugebietsform (beispielsweise Mischgebiet, Urbanes Gebiet), die eine langfristige städtebaulich verträgliche Entwicklung ermöglicht,
- städtebauliche Aufwertung der Flächen der Balserischen Stiftung durch Schaffung des Baurechtes für die bauliche Neuordnung und Nachfolgenutzungen; dabei Berücksichtigung eines höheren und vernetzten Grünanteils sowie der Abdeckung von Stellplatzbedarfen der Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- städtebauliche Aufwertung des Blockinnenbereiches durch die bauliche Neuordnung und Strukturierung,
- planungsrechtliche und räumliche Steuerung nach Empfehlung des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes, d. h. Ausschluss von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten im Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße und
- Lösung der Eigentumsproblematik im Bereich der Verkehrsfläche Frankfurter Straße – Gehweg auf Privatgrundstück (Flurstück 337/77, Flur 5) – durch Neuordnung

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ soll gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, da es sich um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche und vornehmlich um die bauliche Neuordnung/Strukturierung sowie Nachfolgenutzung des Areals handelt und das gesamte Plangebiet nur eine Größe von 19.353 m² einnimmt. Die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dennoch sachgerecht ermittelt und dargestellt.

Im benachbarten Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ befinden sich derzeit Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von 7.399 m². Mit dem geplanten Krankenhausanbau von 520 m² wird sich diese Summe der Grundflächen nicht erhöhen, weil in dieser Grundflächenzusammenstellung bereits die unter dem Anbau befindliche Tiefgarage eingerechnet ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ hat eine Größe von 19.353 m² und einen Gebäudebestand mit einer Gesamtgrundfläche von rund 7.500 m². Es ist keinesfalls beabsichtigt, innerhalb dieses Plangebietes künftig eine Nachverdichtung von mehr als 50 % planungsrechtlich zu ermöglichen, die zu einer Überschreitung des Schwellenwertes für die Durchführung beschleunigter Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB führen würde, so dass hier auch künftig nur zirka 11.250 m² Grundfläche ermöglicht werden. Auch unter der Berücksichtigung dieses in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen o. g. Bebauungsplanverfahrens, dessen Entwurfsbeschluss parallel zum Einleitungsbeschluss dieses Bebauungsplanverfahrens angestrebt wird, wird durch die

beiden Verfahren insgesamt lediglich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ermöglicht werden, sodass der Bebauungsplan auch hinsichtlich einer Kumulation mit diesem benachbarten Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es ist vorgesehen, zeitgleich zum Satzungsbeschluss über die 1. vorhabenbezogene Änderung des VEP „St. Josefs-Krankenhaus“ der Stadtverordnetenversammlung auch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan zur Beschlussfassung vorzulegen. Zudem sollen die wesentlichen Regelungsinhalte bezüglich einer vertraglichen Nachfolgenutzung/-bebauung des frei werdenden BS-Gebäudetraktes sowie künftigen Verkehrsabwicklung mit Entlastung der Wilhelmstraße in dem zum erstgenannten Planverfahren erforderlichen Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“

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