



**Begründung zum Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung  
des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. GI 01/23  
Gebiet: "St. Josefs Krankenhaus"**

Planstand:

**- Entwurf -**

**22.03.2018**



## **Inhalt**

1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	6
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4	Verfahren.....	8
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....	11
5.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	11
5.1.1	Regionalplanung.....	11
5.1.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	11
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	11
5.1.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	12
5.1.5	Städtische Satzungen und Planungskonzepte .....	13
5.1.6	Landschaftsplan .....	13
5.1.7	Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte .....	13
5.1.8	Schutzgebiete .....	15
5.1.9	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung .....	15
5.1.10	Bergbau .....	15
5.2	Städtebaulicher Bestand.....	15
5.3	Naturräumlicher Bestand .....	17
5.4	Verkehrliche Erschließung .....	18
5.4.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	18
5.4.2	Fuß- und Radverkehr.....	18
5.4.3	Motorisierter Verkehr .....	18
5.4.4	Ruhender Verkehr .....	22
5.4.5	Eisenbahnverkehr .....	23
5.5	Ver- und Entsorgung.....	23
5.6	Immissionsschutz .....	25
6	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	26
7	Grünordnungskonzept .....	29
8	Umweltinformationen .....	31
9	Änderung der Festsetzungen.....	32
9.1	Art der baulichen Nutzung – Teilgebiet 1 (Flächen für den Gemeinbedarf).....	32

9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	32
9.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	33
9.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	33
9.5	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	33
9.6	Hinweise .....	33
10	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	34
10.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes .....	34
10.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	36
11	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung .....	37
12	Rechtsgrundlagen .....	40
13	Umsetzung des Bebauungsplanes.....	40
13.1	Umsetzungsperspektive .....	40
13.2	Erschließung, Durchführungsvertrag .....	41
13.3	Flächenbilanz und Bodenordnung .....	41
13.4	Kosten .....	41

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das St. Josefs Krankenhaus besteht seit dem Jahr 1899 zwischen Liebigstraße und Wilhelmstraße im Bereich des Universitätsviertels südlich des Gießener Anlagenrings. 2012 fusionierte das St. Josefs Krankenhaus mit dem ebenfalls traditionsreichen, bereits 1874 errichteten Krankenhaus Balserische Stiftung (Balserischer Stift) zu der „St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung gGmbH“ (St.JKHBS). Die beiden Krankenhäuser versorgen jährlich über 13.000 Patienten stationär und 8.000 Patienten ambulant und haben als innerstädtische Einrichtungen eine wichtige Bedeutung für die Akut- und auch Notfallversorgung der Gießener Stadt- und Kreisbevölkerung. Rund 600 Beschäftigte arbeiten in der ST.JKHBS. 255 stationäre Betten, eine operative Tagesklinik, eine geriatrische Tagesklinik sowie eine bettenführende Zentrale Notaufnahmeeinheit stehen zur Verfügung. Gemeinsam mit dem Evangelischen Krankenhaus und dem Krankenhaus Marburg-Wehrda betreibt die ST.JKHBS eine Krankenpflegeschule.

Für einen auch zukünftig gesicherten Erhalt beider gemeinnützigen Einrichtungen ist es betriebswirtschaftlich erforderlich, beide Krankenhäuser an einem Standort baulich zu vereinigen, um Synergieeffekte nutzen und unnötige Doppelungen von Infrastrukturen unterbinden zu können. Das St. Josefs Krankenhaus bietet dafür als größeres und bereits grundsaniertes Haus die besseren Voraussetzungen als die älteren und mit Funktionsmängeln behafteten Anlagen des Balserischen Stifts. Daher soll die Fusion der beiden Krankenhäuser baulich durch eine Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses nachvollzogen werden. Die notwendigen Erweiterungsflächen sollen in einem Anbau im jetzigen Patientenvorgarten an der Wilhelmstraße und durch großflächige Aufstockungen des Krankenhauses ermöglicht werden. Die baulichen Anlagen des Balserischen Stifts können dann teilweise zurückgebaut werden, so dass in Gegenlage zum St. Josefs Krankenhaus für das Areal des Balserischen Stifts neue Nutzungsoptionen anzudenken sind.

Vor der Fusion der beiden benachbarten Krankenhäuser, wurde 2010 bis 2014 das St. Josefs Krankenhaus grundsaniert und mit dem Neubau im ehemaligen Patientengarten zur Wilhelmstraße hin erweitert. Für diese Erweiterung wurde 2008 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der nur das Baurecht für das damals geplante und auch in dieser Form konkrete Bauvorhaben geschaffen hat. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält im geplanten Erweiterungsbe- reich 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 St. Josefs Krankenhaus und Balserischen Stift eine wichtige Voraussetzung für den langfristigen Erhalt dieser wichtigen medizinischen Versorgungsträger ist, muss im Rahmen des Bebauungsplan- verfahrens gesichert werden, dass die Erweiterung nachbarlich und städtebaulich, denkmal- und

landschaftspflegerisch vertretbar erfolgt und umweltschützende Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für diese Bebauungsplanänderung im Juli 2016 wurden in einem gut einundeinhalbjährigen Abstimmungsprozess zwischen der ST.JKHBS und dem Magistrat der Stadt Gießen die baulichen Erweiterungen, soweit wie betrieblich- und technisch möglich, reduziert. Zudem wurde ein großemächtig vollständiger Ersatz für die durch den Anbau im Patientenpark wegfallenden Grünflächen und die Herstellung einer Dachterrasse zum Aufenthalt der Patienten vereinbart. In einem vor den Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag werden alle mit der Vorhabenträgerin getroffenen Vereinbarungen rechtsverbindlich abgesichert werden.

Parallel zum Entwurfsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung soll ein Einleitungsbeschluss für die Neuordnung des Balserischen Stifts gefasst werden, um nach dem Rückbau des Klinikgebäudes auf diesem Areal eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche bauliche Entwicklung zu sichern, die insbesondere die verkehrliche Situation in der Wilhelmstraße entlastet.

## **2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem des in Teilen zu ändernden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 Gebiet: „St. Josefs Krankenhaus“: Der Geltungsbereich liegt in südlicher Innenstadtlage der Stadt Gießen westlich der Bonifatiuskirche. Er umfasst die Flächen des St. Josefs Krankenhauses zwischen Liebigstraße und Wilhelmstraße, den Bereich des Ärztehauses „Martinshof“ zwischen Liebigstraße und Frankfurter Straße sowie die südlich daran anschließende Wohnbebauung der Wohnungsbaugenossenschaft mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen, Flur 5: Flurstücke 44/4, 48/2, 52/ und 343/3. Das Plangebiet hat eine Größe von 10.639 m<sup>2</sup> und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Liebigstraße und Eisenbahnlinie
Westen	Frankfurter Straße und im Südteil die angrenzende Geschäfts- und Wohnbebauung
Süden	Wilhelmstraße
Osten	Bonifatiuskirche und Wohnbebauung

## **3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

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.

Planziel dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des bestehenden Krankenhauses durch einen Anbau zur Wilhelmstraße hin und durch Aufbauten. Damit sollen der Fortbestand dieser beiden traditionsreichen Kliniken, die Qualität und das vielfältige Angebot der medizinischen Versorgung in Gießen gesichert werden.

Schwerpunkte der Maßnahme ist die Schaffung einer neuen Intensivstation mit 16 Betten, die Einrichtung einer zentralen Notaufnahme und interdisziplinären elektiven Aufnahme sowie die Zusammenführung und Neuordnung der Krankenstationen. Dabei sollen die erst 2014 fertiggestellten Bereiche sinnvoll integriert werden.

Das Bestandsgebäude des St. Josefs Krankenhauses umfasst aktuell 170 Betten und das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Klinikgebäude des Balserischen Stifts 85 Betten. Beide Standorte werden durch die parallel verlaufende Wilhelmstraße räumlich und funktional voneinander getrennt.

Im Einleitungsantrag der Vorhabenträgerin zum Bebauungsplanänderungsverfahren wurde ausgeführt, dass zwar einzelne Baumaßnahmen zur Modernisierung und Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses in den letzten Jahren durchgeführt wurden. „Die baulichen Strukturen der Krankenstationen und Funktionsabteilungen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen eines Krankenhausbetriebs. Zudem sind die kleinteiligen Stationen in den Obergeschossen ohne Anbindung an den übrigen Krankenhausbetrieb und nur mit einem zusätzlichen Personalaufwand zu betreiben. Eine moderne interdisziplinäre Patientenversorgung ist aufgrund der baulichen Trennung der beiden Standorte nur mit erheblichem personellen und organisatorischen Mehraufwand und selbst dann nur suboptimal zu gewährleisten. Außerdem müssen die für den Krankenhausbetrieb unabdingbaren Einrichtungen wie z.B. OP-Abteilung und Röntgendiagnostik an beiden Standorten vorgehalten werden, was zu zusätzlichen, im Rahmen des derzeitigen gesetzlichen Vergütungssystems der Krankenhäuser nicht refinanzierbaren, Investitionen und Betriebskosten führt.“

Mit den geplanten Erweiterungsmaßnahmen soll die stationäre medizinische Versorgung an einem Standort konzentriert werden und die vorhandene Anzahl von 255 Betten wird mit der neuen Intensivstation geringfügig auf 270 erweitert werden.

Der Krankenhausträger bleibt weiterhin gemeinnützig. Die Gesellschafter der ST.JKHBS sind die „TGE-gTrägersgesellschaft mbH für die Einrichtungen der Schwestern vom Göttlichen Erlöser (Niederbronner Schwestern) Provinz Deutschland“ mit Sitz in Neumarkt/Oberpfalz und die „Balserische Stiftung“ mit Sitz in Gießen.

Städtebaulich und denkmalpflegerisch 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. Dachgarten und Dachterrasse werden Patienten neue Möglichkeiten zum Verweilen im Freien bieten.

Der über dem 5. Geschoss geplante Technikriegel beschränkt sich auf den nordwestlich, zur Frankfurter Straße hin gelegenen Gebäudeteil und tritt weit hinter die Außenwandkante zur Wilhelmstraße hin zurück. Die Technikaufbauten wurden auf ein Mindestmaß reduziert und so geplant, dass sie nicht stadtbildwirksam in Erscheinung treten werden.

Für die durch den geplanten Anbau im Patientenpark wegfallenden Grünflächen soll ein flächengleicher Ersatz, auch außerhalb dieses Geltungsbereichs auf dem Gelände des Balserischen Stifts, erfolgen.

Durch die bloße Zusammenführung der beiden Krankenhäuser auf dem Gelände des St. Josefs Krankenhauses ist in Summe kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten; geeignete verkehrsleitende Maßnahmen sollen zu einer Entlastung der angrenzenden Straßen führen. Erst mit einer Neustrukturierung und Nachfolgenutzung des Klinikgeländes des Balserischen Stifts ist eine gebietsverträgliche Schaffung weiterer Stellplätze und damit eine geänderte Verkehrsführung mit einer Haupteinschließung des Balserischen Stifts von der Friedrichstraße aus umsetzbar, die zu einer Verkehrsreduzierung auf der Wilhelmstraße führen kann.

#### **4 Verfahren**

Für die bauliche Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses ist eine vorhabenbezogene Änderung (VEP) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 "St. Josefs Krankenhaus" erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss dazu, auf Antrag der ST.JKHBS, in ihrer Sitzung am 14.07.2016 die Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 10.639m<sup>2</sup> sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen wird das Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ befinden sich derzeit Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von 7.399 m<sup>2</sup>. Mit dem geplanten Krankenhausanbau von 520 m<sup>2</sup> wird sich diese Summe der Grundflächen nicht erhöhen, weil in dieser Grundflächenzusammenstellung bereits die unter dem Anbau befindliche Tiefgarage eingerechnet ist.

Der benachbarte Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“, welches das Gelände des Balserischer Stifts beinhaltet, hat eine Größe von 19.353 m<sup>2</sup> und einen Gebäudebestand mit einer Gesamtgrundfläche von rund 7.500 m<sup>2</sup>. 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 ca. 11.250 m<sup>2</sup> Grundfläche ermöglicht werden.



Auch unter der Berücksichtigung dieses in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen Bebauungsplanverfahren, dessen Einleitungsbeschluss parallel zum Entwurfsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung angestrebt wird, wird durch diese beiden Verfahren insgesamt nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden, so dass der Bebauungsplan auch hinsichtlich einer Kumulation mit diesem benachbarten Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 03.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanänderungsverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen fand vom 5. bis einschließlich 16. Dezember 2016 statt. Zwei Bürger nutzten die Unterrichtung, um sich die Planung im Planungsamt erläutern zu lassen und in Folge dazu eine gemeinsame Stellungnahme abzugeben. In ihrer Stellungnahme wiesen sie auf die, nach ihrem Empfinden, bereits schon seit der umgesetzten Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses starke Verkehrsbelastung für die Anwohner der Liebigsstraße im Abschnitt zwischen Frankfurter- und Ludwigstraße hin, die keine weitere zusätzliche Belastung durch eine nochmalige Erweiterung des Krankenhauses erlauben würde. Sie stellten in Zweifel, dass der weitere Krankenhausausbau zu keiner weiteren Belastung führen wird und wiesen auf Ihrer Meinung nach notwendige Verkehrsuntersuchungen hin.

Am 25.01.2017 wurde von diesen beiden Bürgern gemeinsam mit 4 weiteren Bürgern eine Anfrage an den Bauausschuss gestellt, in welcher neben den ebenda genannten Hinweisen und Bedenken auch die Nachfolgenutzung des Balserischen Stifts, der Zustand der Kanalisation und der Straßenoberflächen sowie die Forderung einer Bürgerinformationsveranstaltung angesprochen wurde. Die Antwort von Herrn Stadtrat Neidel auf diese Anfrage wurde von Frau Bürgermeisterin Weigel-Greilich im Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr am 31.01.2017 verlesen.

Erst nach Ablauf der Beteiligungsfristen der Unterrichtung gingen im Februar 2017 zwei weitere Stellungnahmen von drei Bürgern aus der Nachbarschaft des St. Josefs Krankenhauses ein. Kritisiert wurden vorrangig der bauliche Eingriff in die historische Vorgartenzone durch den geplanten Anbau und der damit einhergehende Verlust von Grün- und Spielplatzfläche sowie von Stadtbildqualität. Damit würde die Frischluftzufuhr und die Belichtung gemindert werden. Zudem würde die Wohnnachbarschaft wieder durch monatelange Bautätigkeiten belästigt werden.

Im März 2017 ging ein Schreiben mit weiteren Fragen von Anwohnern des St. Josefs Krankenhauses, die sich am 02.03.2017 diesbezüglich getroffen hatten, bei Herrn Stadtrat Neidel und den städtischen Fraktionen ein; wobei von den 31 Unterzeichnern des Anschreibens drei in keiner räumlichen Nachbarschaft zum Vorhaben wohnen. Neben den bereits vorhergehend angesprochenen Punkten wurde auch die Verfahrensführung für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB hinterfragt.

Der Entwurf für die bauliche Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses wurde in Folge in einem langwierigen Abstimmungsprozess mit der Stadtverwaltung und der Politik kritisch überprüft und so weit, wie betrieblich möglich, reduziert.

Das Ergebnis dieser Abstimmungen wurde den Anwohnern und der Öffentlichkeit in einer Bürgerinformationsveranstaltung am Montag, den 26.02.2018 in der Cafeteria des St. Josefs Krankenhauses von der Vorhabenträgerin ST.JKHBS und den planenden Architekten vorgestellt. Seitens der Stadt wurden die Bauleitplanung und die Entwicklungsperspektiven für das Gelände des Balserischen Stifts erläutert. Die interessierten Gäste erhielten Möglichkeit zu Fragen, Kritik und zur Diskussion. Von Anwohnern der Wilhelmstraße und der Liebigstraße wurde schwerpunktmäßig auf die bereits im Bestand als kritische empfundene Verkehrsbelastung und den vorhandenen Parkdruck, insbesondere in der Liebigstraße, hingewiesen und eine weitere Zunahme durch das Vorhaben befürchtet. Es wurde gefordert, dass auch bei einer baulichen Entwicklung des Balserischen Stifts dort vorhandene, für den Stellplatznachweis notwendige Stellplätze erhalten und gesichert werden sollen, sowie zusätzliche Stellplätze hergestellt werden sollten. Zudem wurden Ängste vor Verschattung und Einengung durch den geplanten Anbau und die teilweise Aufstockung geäußert. Ferner wurde Verärgerung über die innerhalb weniger Jahre erneut zu erwartende Baustelleneinrichtung und den Baustellenbetrieb kundgetan. Seitens der ST.JKHBS wurde erwidert, dass durch die baulichen Maßnahmen keinerlei Verschattungen in der Wilhelmstraße zu erwarten sind und auch in der Wilhelmstraße durch den immer noch von der Straße zurücktretenden Anbau keine Einengung zu befürchten ist. Eine Verkehrszunahme durch das Vorhaben wird nicht erwartet. Die städtischen Vertreter legten dar, dass parallel zum Beschluss dieses Bebauungsplanentwurfs in der Stadtverordnetenversammlung der Einleitungsbeschluss eines Bebauungsplanverfahrens für das Gelände des Balserischen Stifts angestrebt wird, um dessen bauliche Entwicklung steuern und eine künftige Erschließung von der Friedrichstraße aus festlegen zu können. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesbezügliche Regelungen aufgenommen werden.

Obwohl gemäß Einleitungsbeschluss auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss verzichtet werden sollte, weil zum Aufstellungsbeschluss mit der Vorhabenbeschreibung bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorlagen, wurde, wegen der sich gezeigten Bedenken aus der Wohnnachbarschaft des Vorhabens, der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren 1. Änd. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist es laut Baugesetzbuch zwingend erforderlich, dass vor Satzungsbeschluss von der Stadt Gießen mit der Vorhabenträgerin, hier der ST.JKHBS, ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen abgeschlossen wird, in dem alle Rechte und Pflichten der beiden Vertragspartner verbindlich geregelt werden.

In diesem Vertrag soll, im Vorgriff auf die dann folgende Entwicklung des Areals des Balserischen Stifts, verbindlich geregelt werden, wie der Ausgleich für die mit dem Neubau zusätzlich überbaute Freifläche an der Wilhelmstraße zu erfolgen hat. Zudem ist zu vereinbaren, wie zukünftig eine über den rechnerischen Bedarf hinausreichende Stellplatzdeckung auch außerhalb des Plangebietes auf

dem Gelände des Balserschen Stifts gesichert wird und wie die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen zu erfolgen muss.

## **5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

### **5.1 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **5.1.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich im Bereich der Gemarkung Gießen Siedlungsfläche-Bestand dar. Im Landschaftsrahmenplan Mittelhessen 1998 werden für das Gebiet keine planungsrelevanten Aussagen getroffen. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

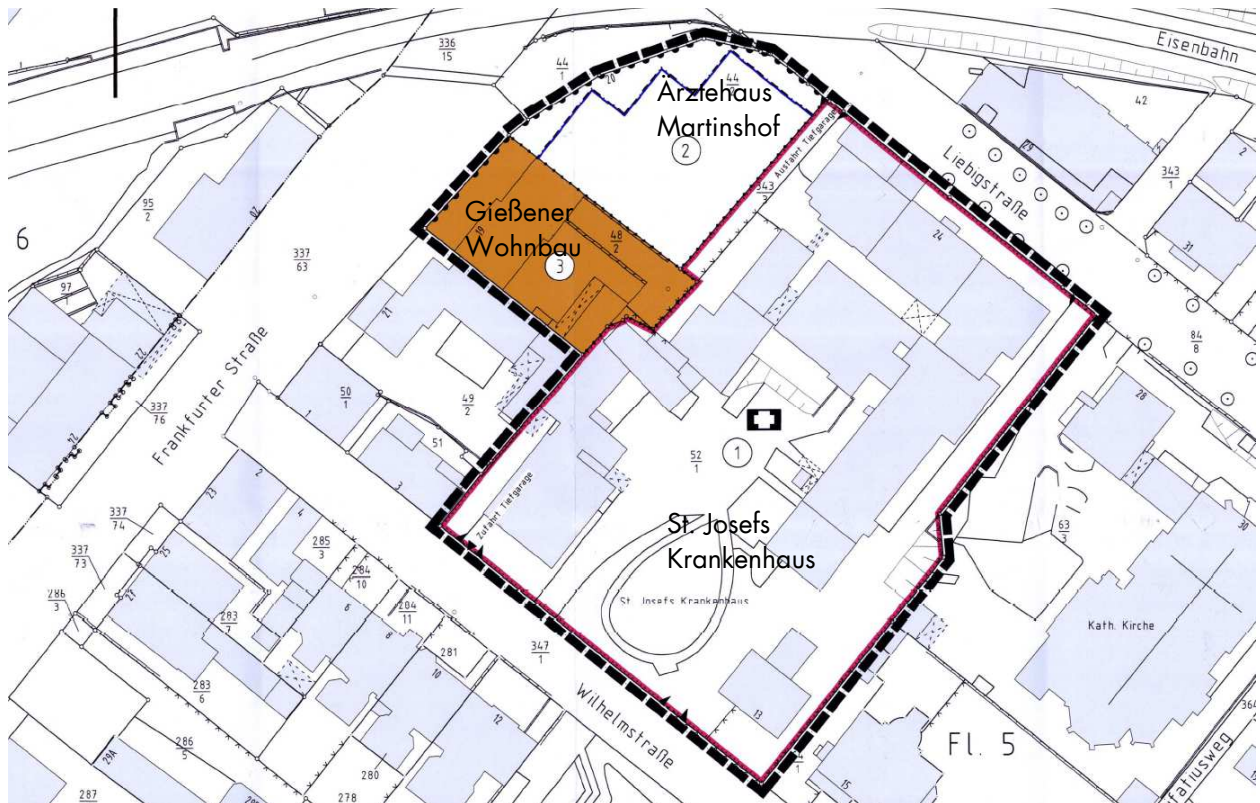
#### **5.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für den Bereich des Krankenhauses und des Ärztehauses eine Gemeinbedarfsfläche, im Bereich des Wohngebäudes an der Frankfurter Straße eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Richtfunktrassen.

#### **5.1.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich dieser vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des seit dem 21.06.2008 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“. Dieser Bebauungsplan schaffte Baurecht für die Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses und den Bau des benachbarten Ärztehauses Martinshof. Zudem umfasst der Geltungsbereich das Wohn- und Geschäftshaus der Gießener Wohnbau Frankfurter Straße 19.



Plankarte des Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“

Mit dieser 1. Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme einer Ergänzung zur Klarstellung der Vorhabenbezogenheit für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teilgebiet 1) und der Möglichkeit der Anrechnung von begrünten Dachflächen zum Grünflächennachweis, nicht inhaltlich geändert. Lediglich die Hinweise werden entsprechend den heutigen Standards ergänzt und die nach heutigem Rechtsstand nicht mehr erforderliche und übliche Wassersatzung entfällt. Ausnutzungswerte, Art der Nutzung und Baugrenzen bleiben unverändert. Geändert wird aber der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher von der Ursprungsplanung bezüglich des Anbaus zur Wilhelmstraße und der neuen Dachaufbauten sowie der Freiflächenplanung und hinsichtlich der neuen, teilweisen Dachbegrünung abweicht. Mit Inkrafttreten der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ ersetzt.

#### 5.1.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines innerstädtischen Gebietes von stadtprägender Bedeutung, welches innerhalb der Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“ als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung unter Denkmalschutz steht. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich die Einzelkulturdenkmale Liebigstraße 24 und Wilhelmstraße 13, in direkter Nachbarschaft die Kulturdenkmale Wilhelmstraße 3 und 15 sowie gegenüberliegend die Einzelkulturdenkmale Wilhelmstraße 2, 8, 10, 12 und 20.

Bauvorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals sowie in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 16 HDSchG).



Die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind gemäß § 21 HDSchG dem Denkmalfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### 5.1.5 Städtische Satzungen und Planungskonzepte

Im Plangebiet gelten die Stellplatz-, die Werbeanlagen-, die Abwasser- und die Abfallsatzung der Stadt Gießen. Zudem sind das am 15.12.2011 beschlossene Vergnügungs- und das Einzelhandelskonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

### 5.1.6 Landschaftsplan

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) beschreibt das St. Josefs Krankenhaus als öffentlich genutztes Gebäude mit hohem Versiegelungsgrad innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 (2)1 HDSchG dar.

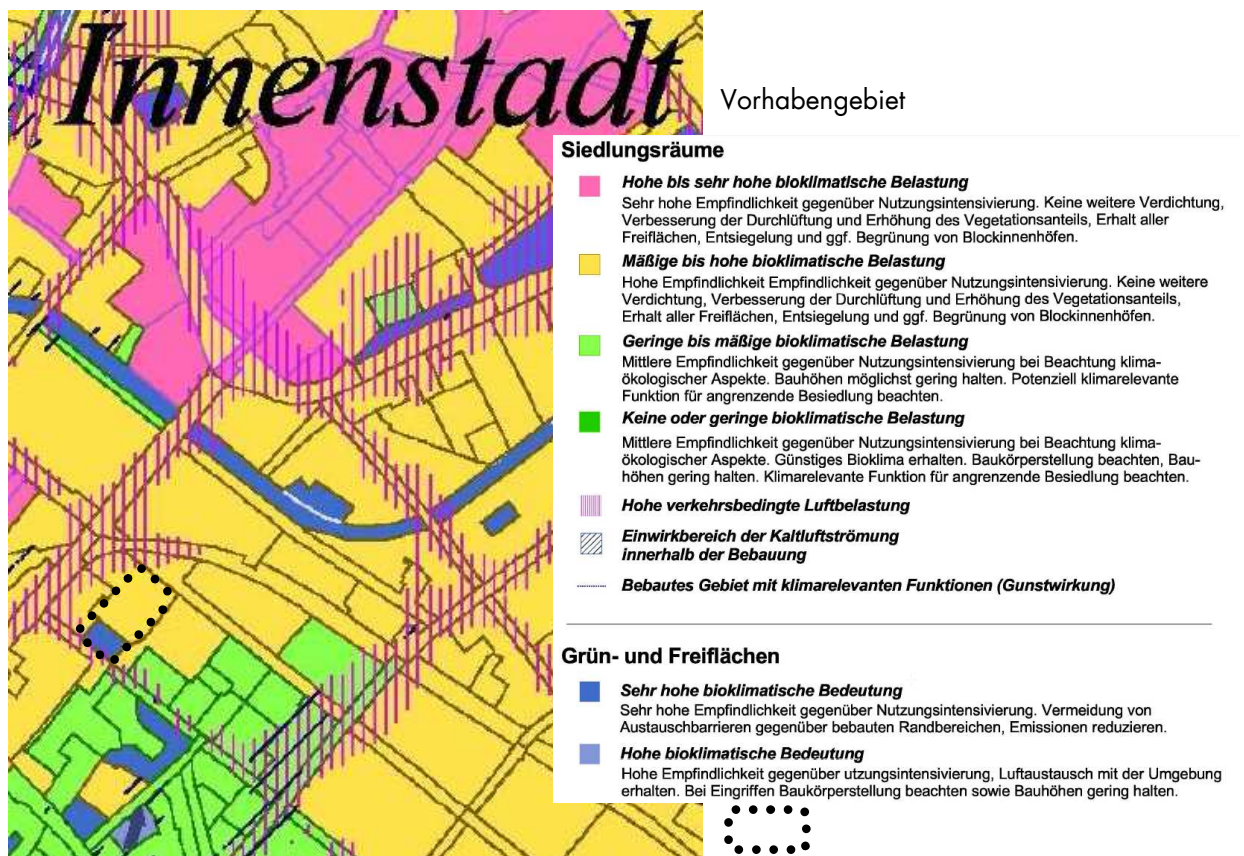
Der Landschaftsplan sieht im Plangebiet keine konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Allgemein wird für die Ortslagen auf Privatgrundstücken die Entsiegelung von Asphaltflächen, die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünung empfohlen.

### 5.1.7 Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte

Mit dem Klimagutachten der Stadt Gießen (Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Gießen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014) liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der klimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“

sind nach Beschluss durch die Stadtverordneten bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen zu berücksichtigen.

In der Klimafunktionskarte (siehe Abbildung) wird die bioklimatische Situation im Plangebiet als mäßig bis hoch bewertet. Die Immissionen des Straßenverkehrs auf der Frankfurter und der Wilhelmstraße belasten das Plangebiet. Der Bereich des Patientenparks an der Wilhelmstraße wird als Grün- und Freifläche abgebildet und ihm wird eine hohe klimatische Bedeutung zugesprochen, mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sollen hier vermieden und Emissionen reduziert werden. Mit dem geplanten Anbau wird dieser Grünbereich auf ca. 1/3 der Fläche überbaut werden. Ein flächengleicher Ersatz an Grünflächen soll in unmittelbarer Nachbarschaft geschaffen werden. Darüber hinaus wird durch Dachterrasse und Dachbegrünung ein Ausgleich für die Überbauung angestrebt. Der Anbau tritt auf die durch die Nachbargebäude gebildete Bauflucht zur Wilhelmstraße zurück, so dass kaum eine Barrierewirkung für den Luftaustausch zu erwarten ist.



Auszug aus der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte Klima/Luft des Landschaftsplans Gießen

Als mögliche Maßnahmen gegen die bioklimatische Belastung werden im Klimagutachten genannt:

- Grünflächen sichern, optimieren, erweitern und vernetzen
- Blockinnenhofbegrünung
- Entsigelung
- Stadtbaumbestand sichern und erweitern
- Dach- und Fassadenbegrünung

### **5.1.8 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogel-schutzgebiete) und hat keinerlei Wechselwirkungen mit ihnen. Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

### **5.1.9 Altlasten und Kampfmittelvorbelastung**

Ein Vorkommen von Altlasten ist im Plangebiet nicht bekannt.

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In den Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden.

Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

### **5.1.10 Bergbau**

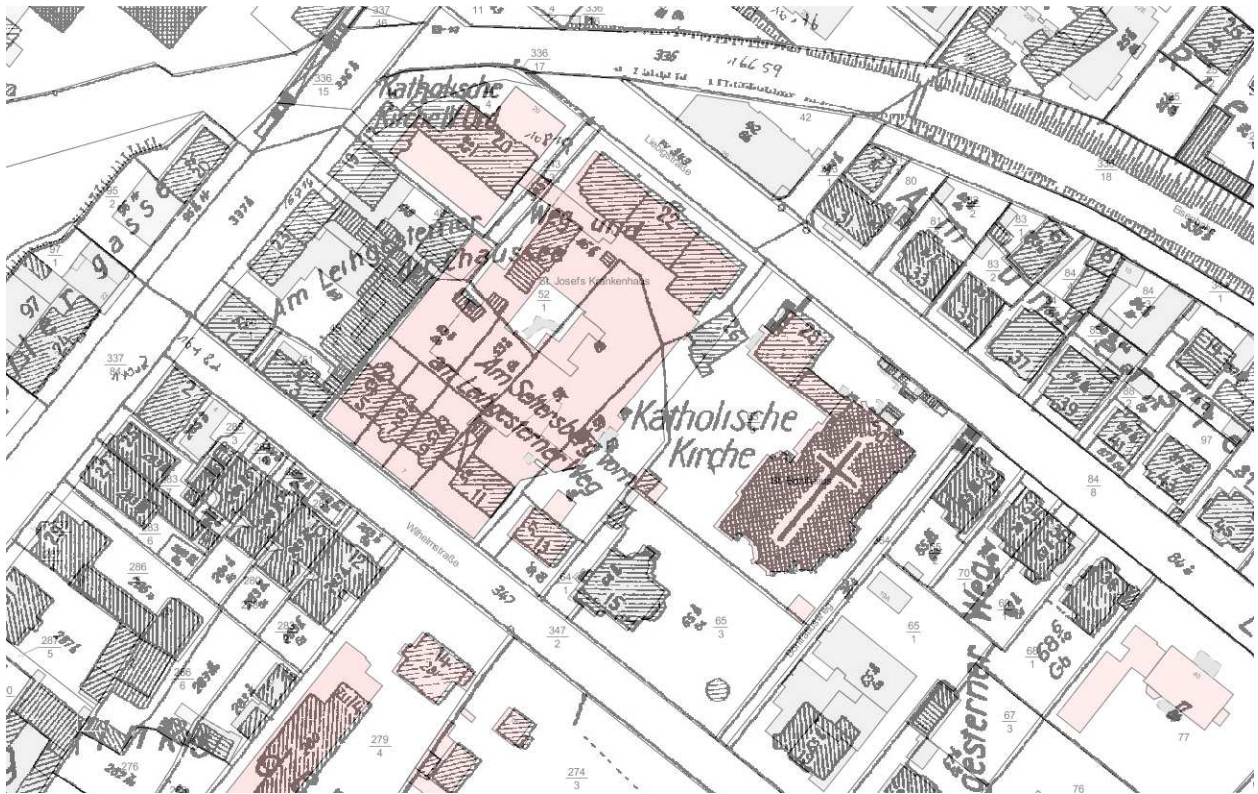
Das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt hat in seiner Stellungnahme vom 20.12.2006 zum Ursprungsbebauungsplan darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden, liege. Die örtliche Lage dieser Arbeiten sei jedoch dort nicht bekannt.

## **5.2 Städtebaulicher Bestand**

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des planmäßig erschlossenen, gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebietes „Universitätsviertel“. Dieses ist als Gesamtanlage denkmalgeschützt und wird in diesem Bereich durch gründerzeitliche, überwiegend als Einzeldenkmale geschützte, repräsentative Wohnbauten geprägt, teilweise als Villen innerhalb parkartiger Anlagen.

Das an die Liebigstraße grenzende Altgebäude des St. Josefs Krankenhauses ist jedoch mit seinem Ursprung in 1830 sehr viel älter als die benachbarte St. Bonifatius-Kirche sowie die umgebenden Jugendstil-Wohnhäuser und Villen aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Als heute ältester Gebäudeteil des St. Josefs Krankenhauses ist nur das ehemalige Schwesternhaus in der Wilhelmstraße erhalten, welches 1906 erbaut wurde und mit seiner historisierenden Fassade als Kulturdenkmal geschützt ist.

In der Wilhelmstraße schließt südlich an das Plangebiet das schlichte, nur zweigeschossige Kulturdenkmal Wilhelmstraße 3 an, welches aus dem späten 18. oder frühem 19. Jahrhundert stammt und zu der ältesten, kaum noch erhaltenen Bebauung auf den Seltersberg gehört.



Vorkriegskataster mit hinterlegtem aktuellem Baubestand

Im Gegensatz zu dieser überwiegend dreigeschossigen Stadterweiterungsbebauung der letzten Jahrhundertwende, wird der an der Frankfurter Straße gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die bis zu 8 Geschossen reichende, hohe Bebauung der 1970er Jahre (Frankfurter Straße 19 und 21) geprägt. Deren Errichtung steht im Zusammenhang mit der damals hier geplanten, aber nie umgesetzten, Führung der Frankfurter Straße als moderne Hochstraße über die kreuzenden Bahnanlagen.

Das sich von der Wilhelmstraße bis zur Liebigstraße erstreckende, überwiegend viergeschossige St. Josefs Krankenhaus liegt zwar noch innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage, entspricht aber in seiner heutigen Erscheinungsform nicht deren Gebäudecharakteristik. Gemeinsam mit dem 2008 fertiggestellten, bis zu 6 geschossigen Ärztehaus Liebigstraße 20 (Gesundheitszentrum „Martinshof“), welches an der Frankfurter Straße gelegen die nordwestliche Ecke des Plangebietes einnimmt, definiert das Krankenhaus baulich den Übergang zwischen der historischen Bebauung im Südosten und der Nachkriegsmoderne im Nordwesten an der Frankfurter Straße.

Die unmittelbar an die Frankfurter Straße anschließende Bebauung wird durch gemischte bauliche Nutzungen geprägt. Im Südwesten schließen in der Liebig- und Wilhelmstraße, mit Ausnahme der angestammten Krankenhausstandorte, Wohngebiete an. Zwischen der Wilhelmstraße und der Liebigstraße sowie in der Liebigstraße wird die bauliche Nutzung durch den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. GI 1/08 „Ludwigstraße“ als Allgemeines und Besonderes Wohngebiet nach §§ 4 und 4a BauGB festgesetzt. Im Bereich des Parkdecks in der Liebigstraße ist ein Mischgebiet festgesetzt, während das Gelände des ehemaligen Martinshof, das St. Josefs Krankenhaus und die Bonifatiuskirche als Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden.

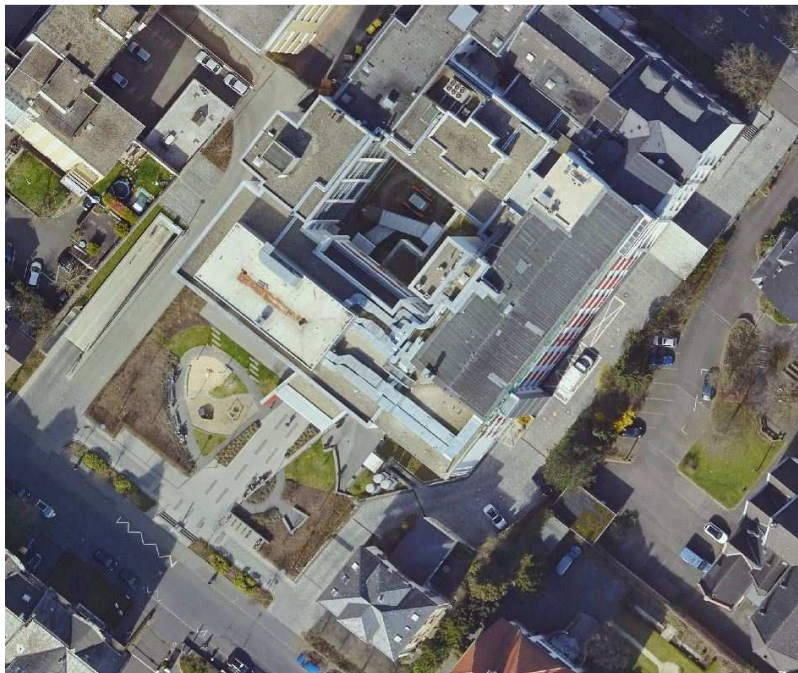


### 5.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist der Gießener Lahntalsenke (nach KLAUSING die Teileinheit 348.10) zuzuordnen, die hier am Anstieg zum Seltersberg eine Höhe von rd.168 m ü. NN erreicht.

Dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 01/23 „St. Josef Krankenhaus“ (Planungsbüro Fischer, Februar 2008) kann man folgendes entnehmen: *„Das Plangebiet befindet sich bereits außerhalb der geologischen Aue von Lahn und Wieseck in einem Bereich karbonischer Grauwacken, die zur Lahn hin abfallen und deshalb nordwestlich der Frankfurter Straße von der oberen Mittelterrasse der Lahn überdeckt werden. Wie weite Teile der Gießener Innenstadt weist auch das Plangebiet keine gewachsenen, ungestörten Bodenhorizonte mehr auf. Der Untergrund ist versiegelt oder stark verdichtet, die biologischen und hydrologischen Funktionen des Bodens sind weitgehend zerstört. Reste der einstmals hier anstehenden mittelgründigen Braunerden und Pseudogleye sind allenfalls in den begrünten Hinterhöfen der angrenzenden Anwesen zu erwarten.“*

Die Flächen des Plangebietes sind durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. In der Stadtbiotopkartierung (PGNU; 2010) wird der Bereich als *„Öffentlich genutzte Gebäude mit hohem Versiegelungsgrad (teils >70 %)“* bewertet. Unterbrochen wird diese Versiegelung nur durch Randeingrünungen (Gehölzanpflanzungen und Baureihen) zur Liebig- und Wilhelmstraße hin sowie den über der Tiefgarage angelegten Patientenpark mit Spielplatz und Aufenthaltsbereichen im Eingangsbereich des St. Josefs Krankenhaus an der Wilhelmstraße.



Städtisches Luftbild (2017) mit dem Patientenpark im Eingangsbereich

Stadtklimatisch ist die Bestandssituation wegen der geringen Grün- und hohen Versiegelungsanteile typisch für ein ausgeprägtes Stadtklima (mäßige bis hohe bioklimatische Belastung, vgl. Kap. 5.1.7).

Nach dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 01/23 „St. Josef Krankenhaus“ (Planungsbüro Fischer, Februar 2008) sind in den parkartig gestalteten denkmalgeschützten Grünanlagen der Nachbarschaft Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger zu erwarten. Der für die

Überbauung vorgesehene Spielplatzbereich im Eingangsbereich zum Krankenhaus lässt keine bedeutsamen Lebensräume für besonders und streng geschützte Tierarten erwarten. In Bezug auf Sanierungs- und baulichen Änderungsmaßnahmen an Gebäuden können jedoch gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass diesbezüglich ein artenschutzrechtlicher Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen wurde.

## **5.4 Verkehrliche Erschließung**

### **5.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet schließt südlich des Überganges der Bahnanlagen der Strecke Gießen-Gelnhausen und der Liebigstraße unmittelbar an den Hauptinnenstadtzugang Frankfurter Straße an. Es ist weniger als 600 m vom Gießener Bahnhof entfernt, so dass dieser von hier aus noch fußläufig erreichbar ist. Zudem sind die Haltestellen am Bahnhofvorplatz, in der Liebigstraße und in der Frankfurter Straße in fußläufiger Entfernung. Die zentrale Haltestelle „Liebigstraße“ liegt in rd. 175 m Entfernung und wird in der Hauptverkehrszeit von 6 Buslinien in einer Taktfrequenz von bis zu 10 Minuten angefahren.

Damit ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### **5.4.2 Fuß- und Radverkehr**

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ist das Plangebiet gut in das bestehende innerstädtische Rad- und Fußwegenetz eingebunden.

### **5.4.3 Motorisierter Verkehr**

Durch die vorhandenen Verkehrsanlagen, Liebigstraße, Frankfurter Straße und Wilhelmstraße wird das Plangebiet von drei Seiten auch für den motorisierten Verkehr erschlossen. Die Liebigstraße wird jedoch durch die Bahnanlagen von der Frankfurter Straße abgeschnitten, so dass hier nur für Fußgänger- und Radfahrer ein Zugang zur Frankfurter Straße verbleibt. Eine Abfahrt aus der Liebigstraße ist hier im westlichen Abschnitt nur über den Riegelpfad oder die Liebigstraße selbst möglich, so dass angesichts der in Teilen einspurigen Verkehrsführung, verbunden mit Parksuchverkehren, es hier zeitweise zu verkehrlichen Überlastungen und Störungen, nach Aussagen einer Anwohnerin zu „Verkehrsinfarkten“ kommt.

In der Begründung zum Ursprungsplan GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ wurde die verkehrliche Situation und die durch die damals geplante bauliche Erweiterung zum heute bestehenden Ausbaustand des St. Josefs Krankenhauses zu erwartende Verkehrsbelastung untersucht. Es sollte insbesondere sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen des Vorhabens für die umgebende Wohnnachbarschaft ausgeschlossen werden können. In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird diesbezüglich (Planungsbüro Holger Fischer, Linden 20108, S. 15ff) folgendes ausgeführt:

„Die verkehrliche Haupteerschließung des Krankenhauses sowie des Geschäfts- und Ärztehauses erfolgt über eine Anbindung an die Liebigstraße (Zufahrt) sowie die Wilhelmstraße (Ausfahrt). Von der Liebigstraße aus wird die Tiefgarage angefahren. Zusätzliche oberirdische Parkplätze sollen

zwischen Krankenhauserweiterung und Wilhelmstraße entstehen, auf die auch die Ausfahrt der Tiefgarage führt.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Untersuchung zum „Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung für die Erweiterung des St. Josef Krankenhauses in Gießen um ein Ärztehaus“ des (Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt)6 eingeholt.

Dem Gutachten liegen folgende Annahmen zugrunde:

*„Das St. Josefs Krankenhaus beabsichtigt, auf dem benachbarten Grundstück des ehemaligen Martinshofes ein Ärztehaus mit 11 Praxen, eine Apotheke und ein Sanitätshaus zu errichten.*

*Für diese Baumaßnahme war der Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung im Rahmen eines V+E-Verfahrens zu prüfen.*

*Für die Beschäftigten und Pharmareferenten sowie für die Patienten der Praxen des Ärztehauses ist eine Tiefgarage geplant, deren Zufahrt an der Liebigstraße und deren Ausfahrt an der Wilhelmstraße liegen. Die Zu- und die Ausfahrt soll künftig auch für die Erschließung des Parkdecks der angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden. Stellplätze für Kurzzeitparker, wie Rezeptabholer, Kunden und Anlieferverkehr, befinden sich in der Liebigstraße und auf dem Parkdeck Liebigstraße. Die Anfahrt erfolgt aus Richtung Ludwigstraße über die Liebigstraße, die Abfahrt der Langzeitparker über die Wilhelmstraße (aus der Tiefgarage) und der Kurzzeitparker über die Liebigstraße bzw. den Riegelpfad. ‘*

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- *Dokumentation der Verkehrsführung im erweiterten Untersuchungsgebiet*
- *Dokumentation der bestehenden Situation des ruhenden Verkehrs im engeren Untersuchungsgebiet*
- *Analyse des derzeit vorhandenen Verkehrsaufkommens*
- *Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch die Nutzungen im Ärztehaus und durch die Parkdecknutzer des angrenzenden Wohngebäudes*
- *Abschätzung des Quell-/ Zielverteilung dieses Verkehrs an den Grenzen des erweiterten Untersuchungsgebietes*
- *Verteilung des Neuverkehrs des Ärztehauses und des sich verlagernden Verkehrs der Wohnbebauung auf das Straßennetz des erweiterten Untersuchungsgebietes*
- *Beschreibung der verkehrlichen Auswirkungen und Leistungsfähigkeitsbetrachtung*

Die Gutachter formulieren das Ergebnis der Untersuchung wie folgt:

- *Die Nutzer des Ärztehauses werden ca. 520 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung und ca. 60 Kfz-Fahrten pro Richtung in der Spitzenstunde erzeugen. Im Quellverkehr werden ca. 230 Kfz-Fahrten pro Tag an der Ausfahrt der Tiefgarage an der Wilhelmstraße erwartet, die sich um weitere 40 Ausfahrten vom Parkdeck der angrenzenden Wohnbebauung erhöhen. 290 Quellfahrten fließen über die Liebigstraße und den Riegelpfad ab.*

- Die höchsten Belastungszunahmen treten in der Liebigstraße (Abschnitt Riegelpfad - Ludwigstraße) mit 600 Kfz pro Tag und in der Ludwigstraße (Abschnitt Riegelpfad - Bleichstraße) mit 520 Kfz pro Tag auf.
- **Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bleibt erhalten. Dies gilt für die Liebigstraße und den Riegelpfad. Der Knotenpunkt Frankfurter Straße / Wilhelmstraße wird auch nach Inbetriebnahme des Ärztehauses die höchste Stufe hinsichtlich der Verkehrsqualität aufweisen.**

...

Auf Beschluss der Bauherrschaft soll nach neuer Planung der Haupteingang des Krankenhauses von der Liebigstraße in die Wilhelmstraße verlegt werden. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, auch die Zufahrt zur Tiefgarage an die Wilhelmstraße zu verlegen. Die Ausfahrt erfolgt dann in die Liebigstraße.

Über dieses Zu- und Ausfahrtsystem werden auch 24 private Stellplätze (2-geschossiges Parkdeck) erschlossen, die von Bewohnern des westlich des Krankenhauses gelegenen Wohnhauses Frankfurter Straße 19 und 21 genutzt werden.

Die „verkehrlichen Auswirkungen des Vertauschens der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage des Krankenhauses im Rahmen der Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses in Gießen um ein Ärztehaus“ wurden überprüft. Das Gutachten von Durth Roos Consulting GmbH vom September 2006 durch das Gutachten vom 07.11.2007 entsprechend fortgeschrieben.

#### **Die Gutachter führen zusammengefasst folgendes aus:**

##### Belastungsänderungen durch die geänderte Anbindung der geplanten Tiefgarage des Krankenhauses und deren Auswirkungen

„Laut Gutachten vom September 2006 beträgt das Verkehrsaufkommen der geplanten Tiefgarage und der Parkplätze der angrenzenden Wohnbebauung je 232 Kfz pro Tag im Ziel- und im Quellverkehr. Durch das Vertauschen der Zu- und der Ausfahrt ergeben sich Veränderungen in der Routenwahl der Verkehrsteilnehmer und somit auch Veränderungen in der Verkehrsbelastung des Straßennetzes. Die Querschnittsbelastungen ändern sich jedoch nicht. Ausgenommen hiervon sind die Liebigstraße, der Riegelpfad und der Abschnitt der Ludwigstraße zwischen diesen beiden Straßen. Dabei wird die Liebigstraße um 46 Kfz pro Tag entlastet. Die zusätzliche Belastung von 46 Kfz pro Tag im Riegelpfad entspricht der Abnahme in der Liebigstraße und in der Ludwigstraße.“

Da sich die Querschnittsbelastungen gegenüber dem Gutachten von 2006 nicht ändern, sind auch keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu erwarten. Dies gilt auch für den Knotenpunkt Frankfurter Straße / Wilhelmstraße, für den auch künftig eine hohe Verkehrsqualität ausgewiesen wird.

Betrachtungswert ist allerdings die Zufahrt zur Tiefgarage an der Wilhelmstraße, da diese ca. 40 m südöstlich des Knotenpunktes Frankfurter Straße / Wilhelmstraße liegt und die Gefahr einer gegenseitigen verkehrlichen Beeinflussung zu prüfen ist.

Laut Anhang des Gutachtens aus dem Jahre 2006 ist rechnerisch kein Rückstau in der Wilhelmstraße vor dem Knotenpunkt Frankfurter Straße / Wilhelmstraße zu erwarten. Eine Behinderung des Linkseinbiegers zur Tiefgarage durch Rückstau in der Wilhelmstraße ist nicht gegeben.

Zur Rückstauermittlung durch die Linkseinbieger in der Wilhelmstraße ist deren Verkehrsaufkommen in der nachmittäglichen Spitzenstunde abzuschätzen. Die Anzahl der Linkseinbieger beträgt 140 Kfz pro Tag.

Davon werden

- 50 Fahrten durch die Beschäftigten,
  - 66 Fahrten durch die Besucher und
  - 24 Fahrten durch die Wohnbebauung Frankfurter Straße 19 und 21
- erzeugt.

Für die nachmittägliche Spitzenstunde lassen sich als Maximalwerte daraus

- 5 Fahrten durch die Beschäftigten,
- 10 Fahrten durch die Besucher und
- 5 Fahrten durch die Wohnbebauung Frankfurter Straße 19 und 21 und
- somit in der Summe 20 Kfz-Fahrten pro Stunde bzw.
- 2 Kfz-Fahrten pro Minute

errechnen.

Diese erzeugen bei einer Grundbelastung von ca. 60 Kfz pro Stunde in der Wilhelmstraße aus Richtung Frankfurter Straße keinen Rückstau.

***Fazit: Das Vertauschen der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage des St. Josefs Krankenhauses hat keine negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen.***

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die in dieser Bebauungsplanänderung enthaltene nochmalige bauliche Krankenhauserweiterung die Verkehrsbelastung um das St. Josefs Krankenhaus nicht verstärken wird, weil keine neue Nutzungen in das Gebiet hineingetragen werden, sondern zunächst nur der Krankenhausbetrieb des Balserischen Stifts auf das Gelände des St. Josefs Krankenhauses verlagert wird, um beide Krankenhausbetriebe organisatorisch und technisch zusammenführen zu können.

Der interne Klinikverkehr zwischen beiden Krankenhaus-Standorten fällt nach Inbetriebnahme des Ausbaivorhabens weg.

Die Andienungsverkehre ändern sich künftig nicht, aber Fahrten des Wäscherei-Services können auf den Zeitraum nach 6 Uhr verschoben werden; entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Es wurde angedacht, dass Parkdeck in der Liebigstraße künftig nur für die Beschäftigten des St. Josefs Krankenhauses zur Verfügung zu stellen, um Parksuchverkehre in der Liebigstraße einzuschränken und dadurch hier eine Verkehrsentslastung zu erreichen. Dieser Überlegung wurde allerdings von Anwohnern der Liebigstraße widersprochen, weil das Parkdeck insbesondere von Kunden des Ärztehauses Martinshof angefahren und genutzt wird.

Mit der Straßenverkehrsbehörde konnte bereits vorabgestimmt werden, dass die Beschilderung der Tiefgaragenzufahrt als alleinige Zufahrt des St. Josefs Krankenhauses nur von der Wilhelmstraße

aus verbessert bzw. ergänzt werden soll. Zudem soll die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in der Liebigstraße hinsichtlich der Stellplätze und Fahrbahnverläufe neu überdacht und das Anwohnerparken ausgeweitet werden.

Künftige neue bauliche Nutzungen auf dem Gelände des Balserischen Stifts sollen von der Friedrichstraße aus erschlossen werden, um die Wilhelm- und Liebigstraße mit den anliegenden vorwiegenden Wohnnutzungen nicht zu belasten.

#### **5.4.4 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr des St. Josefs Krankenhauses und des Ärztehauses Martinshof werden Stellplätze in Gegenlage zum St. Josefs Krankenhaus in einem zweigeschossigen Parkdeck der ST.JKHBS in der Liebigstraße sowie in einer Tiefgarage vorgehalten, deren Zufahrt von der Wilhelmstraße und Ausfahrt in die Liebigstraße erfolgt. Zusätzlich befinden sich Stellplätze für das Krankenhaus auf vereinzelt Flächen an Standorten in der weiteren Nachbarschaft, wie am Wetzlarer Weg oder der Frankfurter Straße/Liebigstraße. Insgesamt sind entsprechend der Vorgaben der Gießener Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze für das St. Josefs Krankenhaus und den Balserischen Stift vorhanden; der aktuelle Stellplatznachweis des St. Josefs Krankenhauses weist ein Plus von 13 Stellplätzen nach.

Einige Stellplätze werden jedoch in der Wilhelmstraße im Zuge der Maßnahmen zur Grünkompensation für die Teilüberbauung des Patientenparks des St. Josefs Krankenhauses wegfallen, da hierfür u.a. vor den Gebäuden Wilhelmstraße 10 und 14 die Wiederherstellung einer begrünten Vorgartenzone geplant ist.

Durch die Verlagerung des Krankenhausbetriebs von Haus 2 nach Haus 1 nach Fertigstellung der geplanten Baumaßnahme verändert sich der Bedarf an Stellplätzen für das St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung insgesamt betrachtet nicht. Lediglich die Aufstockung um zusätzliche 15 Betten (Intensivstation + 16 Betten, Normalstation – 1 Bett) führt zum Bedarf von 3 zusätzlichen Stellplätzen, die nachgewiesen werden können. Die auf dem Areal von Haus 2 für den Krankenhausbetrieb bereits nachgewiesenen Stellplätze sowie die drei zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollen nach Verlagerung des Krankenhausbetriebs nach Haus 1 für diesen über eine Baulast gesichert werden.

Neue Stellplätze können erst im Rahmen der Neubebauung des Balserischen Stifts geschaffen werden. Die Anzahl der dort für die Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses zu erhaltenen und zusätzlich herzustellenden Stellplätze ist im Durchführungsvertrag festzulegen.

Die künftige Erschließung des Balserischen Stifts sollte vorwiegend über die Friedrichstraße erfolgen, um die stark befahrene Wilhelmstraße nicht weiter zu belasten. Stellplätze könnten in einer durchgehenden Tiefgarage unter der Neubebauung oder/und in einer mehrgeschossigen Parkpalette hergestellt werden.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum der Liebig- und der Wilhelmstraße untergebracht, die vorwiegend den Anwohnern und Anliegern dienen sollten, aber auch gerne von Bahnreisenden als kostenlose Alternative zu den Stellplätzen in den Parkhäusern am Bahnhof genutzt werden.

#### **5.4.5 Eisenbahnverkehr**

Hinsichtlich der in Nähe der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Bahnanlagen wies die DB Services Immobilien GmbH in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2006 zum Ursprungsplan darauf hin, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden dürfen. Es wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung die folgenden Hinweise vorgetragen:

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze, etc.) erhalten bleiben.
- Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.
- Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

#### **5.5 Ver- und Entsorgung**

##### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

##### **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

##### **Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Nach Aussagen der Anwohnerschaft in der Liebigstraße ist zu beobachten, dass bei Starkregenereignissen Wasser über die Gullydeckel auf die Straße tritt und teilweise in die Keller eindringt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft nicht die anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und Infrastruktur, auch nicht die bestehenden Kanäle. Durch die bauliche Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses wird es aber diesbezüglich zu keiner zusätzlichen Belastung der Anwohner der Liebigstraße kommen. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung zum Vorhaben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Entwässerungspläne vorzulegen, anhand derer geprüft wird, ob und in wie weit zusätzliche Wassermengen anfallen und wie diese abgeleitet oder aufgefangen werden, beispielsweise durch Rückhalteanlagen auf dem Grundstück. Alternativ könnte im Zuge einer Kanalerneuerung in der Liebigstraße ein größerer Rohrquerschnitt verbaut werden.

In der Liebigstraße werden Schmutzwasser und Regenwasser in getrennten Kanälen geführt (Trennsystem). Dort ist in den öffentlichen Kanälen eine Vermischung nicht möglich. Diese Trennung sollte auf den Privatgrundstücken ebenfalls vorhanden sein. Hierfür sind allerdings die Grundstückseigentümer selbst verantwortlich. Sukzessive werden wir in den nächsten Jahren im gesamten Stadtgebiet die sogenannten Zuleitungskanäle (Kanalhausanschlüsse sowie erdverlegte Grundstücksentwässerung) mittels Kamerainspektion überprüfen. Sollten wir hierbei Stellen entdecken, an denen eine Vermischung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt, so werden die Grundstückseigentümer aufgefordert diese umgehend zu beseitigen.

Sind Erweiterungen oder Erneuerungen an den öffentlichen Kanälen erforderlich, so werden von den Anwohnern keine Abwasserbeiträge erhoben. Diese werden nur bei der erstmaligen abwassertechnischen Erschließung fällig. Unterhaltung, Erneuerung und Anpassung der öffentlichen Kanalisation sind gebührenfinanziert. Sind Kanalhausanschlussleitungen zu erneuern oder zu erweitern, so werden die Kosten hierfür allerdings vom jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Abwassersatzung angefordert.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes soll Niederschlagswasser gesammelt, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes genutzt und in geeigneten Fällen versickert werden. Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden.

Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen. Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 S. 2 HWG ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließende Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 errichtete Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.



Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der Abwassersatzung unzulässig.

### **Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen angebunden.

### **Telekommunikationslinien**

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. Die Richtfunktrassen gehen von dem benachbarten, deutlich höheren Gebäude des Fernmeldeamtes aus, so dass mit Beschränkungen der Bauhöhen für das geplante Vorhaben nicht zu rechnen ist.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom für die Versorgung der Gebäude. Sollen an diesen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, so ist dies mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten der Telekom anzuzeigen.

## **5.6 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet ist bereits entsprechend den Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut und weist entsprechend festgelegte gemischte bzw. medizinische und dem Gemeinbedarf dienende Nutzungen auf, die auch weiterhin unverändert beibehalten werden sollen.

Im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan (Planungsbüro Holger Fischer, 2008, S. 5,10) wird ausgeführt, dass die südliche Stadterweiterung Gießens trotz fortschreitender Verdichtung durch moderne Hinterhofbebauung noch immer einen hohen Grünanteil aufweist, „der in Verbindung mit einer relativ geringen Verkehrsbelastung zwischen Frankfurter Straße und Ludwigstraße dazu beiträgt, dass das St. Josefs Krankenhaus in einem für seine Innenstadtlage klimatisch noch vergleichsweise unbelasteten Gebiet liegt.“

Zur Frankfurter Straße hin wird die lufthygienische Situation deutlich sensibler, zumal die durch den Kfz-Verkehr bedingten Immissionen in der Lahntalsenke oft nur unzureichend abgeleitet werden. Die

am Gebiet vorbeiführende Eisenbahntrasse trägt indes kaum zur Luftbelastung bei, da sie regionale Strecke nur schwach befahren ist.

Da der Quell- und Zielverkehr zum künftigen Ärztehaus etwa im Rahmen dessen liegen dürfte, was der Martinshof in besseren Zeiten an Verkehrsströmen induzierte, dürfte eine nennenswerte Zunahme der Immissionsbelastung durch die Planung nicht zu befürchten sein. Mit der Erweiterung der St. Josef Hospitals geht zwar eine Zunahme der Patientenzahlen einher, der Anstieg damit verbundener Fahrleistungen kann aber als erträglich eingestuft werden, zumal durch die erwarteten Synergieeffekte zwischen Klinik und Ärztehaus und die Aufstockung des Parkraums auch eine Vermeidung von Fahrbewegungen möglich erscheint. Hinzu kommt, dass durch die Trennung von Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der Quell- und Zielverkehr gleichmäßig auf Wilhelm- und Liebigstraße verteilt wird. Negativ auswirken wird sich aber der Verlust des dicht begrünten Krankenhausgartens, der gerade im Sommer einen wichtigen Ausgleichsraum für die Patienten bildet. Da der Quell- und Zielverkehr zum künftigen Ärztehaus etwa im Rahmen dessen liegen dürfte, was der Martinshof in besseren Zeiten an Verkehrsströmen induzierte, dürfte eine nennenswerte Zunahme der Immissionsbelastung durch die Planung nicht zu befürchten sein. Mit der Erweiterung der St. Josef Hospitals geht zwar eine Zunahme der Patientenzahlen einher, der Anstieg damit verbundener Fahrleistungen kann aber als erträglich eingestuft werden, zumal durch die erwarteten Synergieeffekte zwischen Klinik und Ärztehaus und die Aufstockung des Parkraums auch eine Vermeidung von Fahrbewegungen möglich erscheint. Hinzu kommt, dass durch die Trennung von Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der Quell- und Zielverkehr gleichmäßig auf Wilhelm- und Liebigstraße verteilt wird.“

Wie bereits vorhergehend in Kapitel 5.4.3. „Motorisierter Verkehr“ dargelegt, ist durch die geplante Verlegung des Krankenhausbetriebs des Balserischen Stifts auf das Gelände des St. Josefs Krankenhauses von keiner deutlichen Verstärkung des Verkehrs und damit von keiner auffallenden Zunahme der Immissionsbelastungen für das Quartier auszugehen.

## **6 Vorhaben- und Erschließungsplan**

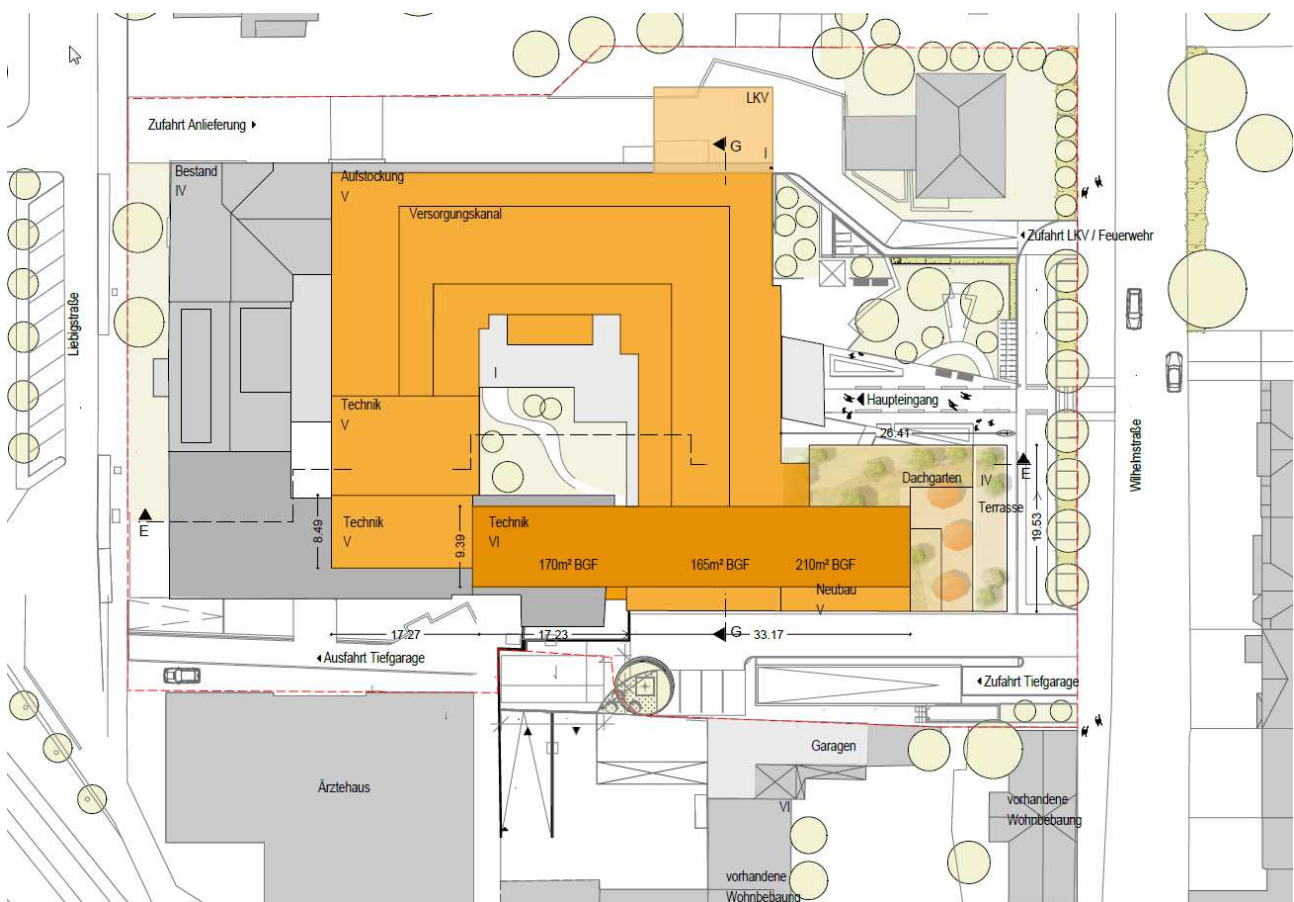
Mit dem Ursprungsbebauungsplan GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ wurde 2008 Baurecht für die Erstellung eines Ärztehauses auf dem Gelände des ehemaligen Gemeindezentrums „Martinshof“ sowie für umfassende Erweiterungen des St. Josefs Krankenhauses und den Bau einer Tiefgarage geschaffen, die 2010 bis 2014 umgesetzt wurden. Der damals vorhandene Pflegebereich wurde durch einen 4-geschossigen Baukörper parallel zur Wilhelmstraße hin erweitert, im Kern ein neuer Haupteingang mit Cafeteria und internen Erschließungsanlagen zur Wilhelmstraße hin ausgebildet und Wirtschafts-/Küchenräume im Untergeschoss wurden modernisiert.

2012 fusionierten das St. Josefs Krankenhaus und der Balserische Stift zur St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung gGmbH, um auch in Zukunft den Erhalt der beiden traditionsreichen Krankenhäuser zu sichern. Seit der Fusion wird eine Lösung gesucht, wie beide Einrichtungen betrieblich

und baulich vereinigt werden können. Damit sollen Synergieeffekte genutzt und unnötige Doppelungen von Infrastrukturen unterbunden werden, um betriebswirtschaftlich arbeiten zu können. Es hat sich gezeigt, dass die Wilhelmstraße ein gemeinsames Betreiben beider Häuser an ihren jeweiligen Standorten organisatorisch und betriebswirtschaftlich unmöglich macht.

Daher wurde eine bauliche Verbindung beider Häuser, welche jährlich über 13.000 Patienten stationär und 8.000 Patienten ambulant versorgen, an einem der beiden Standorte untersucht. Das St. Josefs Krankenhaus bietet dafür als größeres und bereits grundsaniertes Haus die besseren Voraussetzungen, als die älteren Anlagen des Balserischen Stifts.

Deswegen soll die Fusion der beiden Krankenhäuser baulich durch eine Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses nachvollzogen und die notwendigen Erweiterungsflächen in einem Anbau im jetzigen Patientenvorgarten an der Wilhelmstraße sowie in Aufstockungen untergebracht werden. Zudem müssen interne Umstrukturierungen und Umbauten vorgenommen werden. Mit dieser 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung soll hierfür Baurecht geschaffen werden. In einem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Bauvorhaben detailliert und verbindlich dargestellt und beschrieben.



Lageplan mit Darstellung der baulichen Änderungen (orange), sander.hofrichter architekten GmbH | Gesellschaft für Architektur und Generalplanung, Plot-Datum 25.01.2018



Ansicht Süd - West



Ansicht Nord - West



Ansicht Nord - Ost

Ansichten Wilhelmstraße (oben) und vom Blockinnenbereich Frankfurter Straße (mittig) und Liebigstraße (unten), sander.hofrichter architekten GmbH | Gesellschaft für Architektur und Generalplanung, Plot-Datum 26.10.2017

Die sichtbaren geplanten baulichen Änderungen umfassen nur den mittleren und dem zur Wilhelmstraße gelegenen Teil des Krankenhausensembles, nicht den historischen Teil an der Liebigstraße. Das in Teilen bereits vorhandene vierte Obergeschoss bzw. 5. Technik-Geschoss wird großflächig aus- bzw. umgebaut und dem Pflegebereich zur Verfügung gestellt, während die Technik in einem neuen Teilaufbau zur Frankfurter Straße hin in der Ebene des 6. Geschosses untergebracht wird.

Die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Gebäudehöhen von 22 m, zuzüglich der technischen Aufbauten, die nach wie vor nicht in auf die Gebäudehöhe angerechnet werden, werden weiterhin eingehalten.

In dem knapp 20 m breiten Anbau zur Wilhelmstraße hin werden vorwiegend Patientenzimmer untergebracht werden. Der Anbau tritt auf die ehemalige Bauflucht der Vorkriegsbebauung zurück, die heute noch durch das Kulturdenkmal Wilhelmstraße 13 vertreten wird. Der Anbau besteht aus 4 Vollgeschossen und einem 5. Staffelgeschoss, welches zur Wilhelmstraße hin deutlich zurückspringt. Die neuen Technikaufbauten greifen auch auf den Anbau über, springen aber nochmal zurück, so dass sie von der Straße aus für den Betrachter kaum wahrnehmbar sein werden.

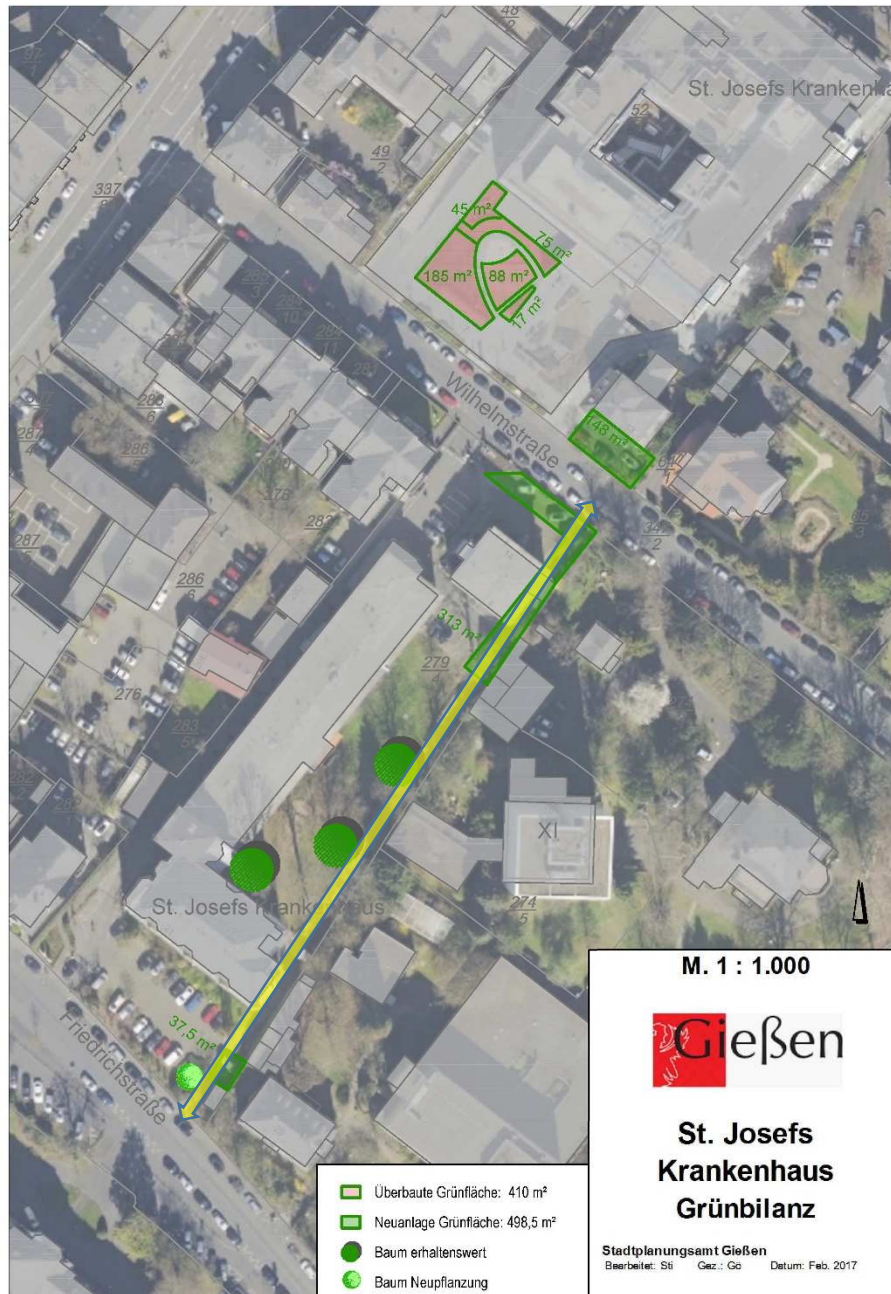
Die durch den Anbau überbauten Flächen des Patientengartens an der Wilhelmstraße werden in zweifacher Weise ersetzt werden: Zum einen soll durch eine für Patienten zugängliche begrünte Dachterrasse und Dachbegrünungen oberhalb des 5. Geschosses sowie durch die Begrünung des Daches der Krankenwagenzufahrt auf der Südwestseite des Gebäudes eine Kompensation direkt am Gebäude geschaffen werden. Darüber hinaus sollen vorhandene Stellplätze in den Vorgartenzonen der Gebäude Wilhelmstraße 13 und 14, sowie Randbereiche des Balserischen Stifts in Grünflächen umgewandelt werden und dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht werden.

Wie in Kapitel 5.4.4 zum ruhenden Verkehr bereits erläutert, bedarf das Vorhaben keiner Schaffung weiterer Stellplätze, da es sich bei dem Vorhaben vorrangig um die Konzentration beider Krankenhausbetriebe an einem Standort handelt. Die notwendigen Stellplätze werden bereits im vorhandenen Parkdeck in der Liebigstraße bzw. in der Tiefgarage sowie auf oberirdischen Parkplätzen auf dem Gelände des Krankenhauses, des Balserischen Stifts und auf Grundstücken an der Frankfurter Straße sowie im Alten Wetzlarer Weg in ausreichender Zahl nachgewiesen.

## **7 Grünordnungskonzept**

Das Grundstück des St. Josefs Krankenhauses ist, mit Ausnahme des Patientengartens und der Eingrünung zur Liebigstraße, weitestgehend überbaut oder von Erschließungsanlagen eingenommen, von denen insbesondere die Krankenwagen-Zufahrten und -Abfahrten sowie die Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgarage nicht verlegbar sind. Um dennoch eine flächengleiche Kompensation der mit dem geplanten Anbau verlorenen Teile des Patientengartens zu erreichen, sollen entlang der Wilhelmstraße bestehende Stellplätze vor den Häusern Wilhelmstraße 13 und 14 zurückgebaut werden und an deren Stelle denkmalgerecht Vorgartengrün hergestellt werden. Zudem wird das erdgeschossige Nebengebäude seitlich des Hauses Wilhelmstraße 13 entfernt und durch Grün ersetzt werden. Auch zur Friedrichstraße hin werden zwei Stellplätze in Grünflächen umgewandelt

werden und ein Baum ist dort neu anzupflanzen. Die bestehenden drei großen Bäume am Balserschen Stift sollen dauerhaft erhalten bleiben. Eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung soll an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Balserschen Stifts entlang geführt werden. Entsprechende verbindliche Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zu treffen.



## **8 Umweltinformationen**

### **Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Im Bebauungsplanverfahren sollten die Belange des Umweltschutzes eigentlich in Form eines Umweltberichtes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bietet das Baugesetzbuch allerdings die Möglichkeit, auf einen Umweltbericht zu verzichten. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche (einschließlich umgebender und im räumlichen Zusammenhang stehender beschleunigter Bebauungsplanverfahren) unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt, keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Dies ist alles gegeben.

Dennoch sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. In Kap. 5.1.7 ist die lokal-klimatische Situation beschrieben worden, in Kap. 5.3 wurden die derzeit vorhandenen Merkmale von Natur und Landschaft dargestellt, in Kap. 5.6 wurden die Immissionen behandelt. Dabei ist deutlich geworden, dass es sich um einen mäßig bis hohen vorbelasteten Standort handelt. Durch die Planung kommt es zwar zu einem Eingriff in die Grün- und Freifläche des Patientenparks an der Wilhelmstraße, welcher aber durch die Neuanlage von Grünflächen ausgeglichen werden soll, so dass keine zusätzliche Verschlechterung der Umweltsituation zu erwarten ist.

Durch folgende Festsetzungen und Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird den Anforderungen an die Umweltsituation Rechnung getragen:

- Festsetzung eines Mindest-Grünflächenanteils,
- Dachbegrünungen
- das Anpflanzgebot von 12 Bäumen,
- Berücksichtigung des Artenschutzes (Hinweis zu Bauzeitenregelung und eventuellen Gebäudebrütern)

Insofern ist der Verzicht auf einen förmlichen Umweltbericht auch fachlich gerechtfertigt.

### **Eingriffsregelung**

Da der vorliegende Bebauungsplan, auch unter Einberechnung umgebender und im räumlichen Zusammenhang stehender beschleunigter Bebauungsplanverfahren im Bereich zwischen Frankfurter Straße, Bahnanlagen und Friedrichstraße, unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

## 9 Änderung der Festsetzungen

Im Folgenden werden nur die mit dieser 1. Planänderung erforderlichen Änderungen der Festsetzung gegenüber dem Ursprungsplan erläutert. Für die nicht geänderten Festsetzungen gelten weiterhin die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan.

### 9.1 Art der baulichen Nutzung – Teilgebiet 1 (Flächen für den Gemeinbedarf)

Im Ursprungsplan ist im Bereich des St. Josefs Krankenhaus eine Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Krankenhaus nebst begleitender Infrastruktur und Wohnheim) festgesetzt, um das Baurecht für die damals geplanten Um-/Neubaumaßnahmen im St. Josefs Krankenhaus zu schaffen.

Diese Zweckbestimmung wird im Teilgebiet 1 beibehalten. Da aber sichergestellt werden soll, dass das geplante Vorhaben in der abgestimmten Form, mit den abgestimmten Inhalten und mit den über das Plangebiet hinausgehenden Maßnahmen, beispielsweise zur Grünflächenkompensation oder Stellplatzerhalt auf dem Gelände des Balserischen Stifts, umgesetzt wird, muss das Vorhaben in einem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB abgebildet und dessen Umsetzung in einem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden. Darum wird neu ausdrücklich festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (planungsrechtliche Festsetzung A 2.1.1.1).

In Folge muss in der Festsetzung A 2.1.1.4 redaktionell für das Teilgebiet 1 die in Klammern gesetzte Bezeichnung Gemeinbedarfs- in Vorhabenfläche geändert werden.

Für die Teilgebiete 1 und 3 bleiben die Festsetzungen unverändert erhalten.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl<sup>1</sup> mit einer GRZ = 0,8 festgesetzt, die durch die unterirdische Tiefgarage und die zugehörigen Zufahrten bis 0,9 überschritten werden darf. Der geplante Anbau wird über der bestehenden Tiefgarage errichtet. Beide Grundflächenzahlen werden weiterhin eingehalten.

Für den Bereich des Vorhabens St. Josefs Krankenhaus ist die Zahl der zulässigen Geschosse mit 6 Vollgeschossen festgesetzt; geplant werden auch nach der Aufstockung nur 5 Vollgeschosse.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe sind 22 m festgesetzt, zuzüglich technische Aufbauten; geplant ist eine Gebäudehöhe über dem 5. Vollgeschoss von 21,805 m, zuzüglich der technischen Aufbauten mit bis zu 25,305 m Höhe.

---

<sup>1</sup> Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.



### **9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Teilüberbauung des Patientengartens an der Wilhelmstraße, können ebenerdig im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, trotz der Begrünung des Vorgartens vor dem Haus Wilhelmstraße 13, keine 20 %-Grünflächenanteil mehr erreicht werden, sondern nur noch 15%. Neben den außerhalb des Plangebietes vorgesehenen vollflächigen Kompensationsmaßnahmen, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag zu sichern ist, sollen als Ausgleichsmaßnahmen direkt am bzw. auf dem Gebäude Dachbegrünungen vorgenommen werden. Diese können zur Berechnung des Grünflächennachweises angerechnet werden. Daher wird die planungsrechtliche Festsetzung A 2.1.3.1 entsprechend ergänzt: „Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; begrünte Dachflächen können vollflächig angerechnet werden“.

### **9.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden nicht geändert.

### **9.5 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Die im Ursprungsplan enthaltene Wasserrechtliche Festsetzung (C 3, 3.1) wird im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung ersatzlos gestrichen, weil hierfür kein Regelungsbedarf mehr besteht. Die Festsetzung zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser ist überflüssig, da im Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sowie der Abwassersatzung der Stadt Gießen bereits diesbezügliche verpflichtende Regelungen enthalten sind. Der Hinweis 4.4 zu Niederschlagswasser und Entwässerungsanlagen wurde entsprechend neu gefasst.

### **9.6 Hinweise**

Die Hinweise wurden, mit Ausnahme des Hinweises 4.6. zu Leitungen und Baumstandorten, den aktuellen Sachständen angepasst, neu formuliert und ergänzt.

Hinweise werden aufgenommen zu folgenden Themen:

- Baulicher Denkmalschutz
- Bodendenkmäler
- Kampfmittelbelastung
- Niederschlagswasser und Entwässerungsanlagen
- Artenschutz
- Leitungen und Baumstandorte
- Brandschutz
- Abfallsatzung

## **10 Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **10.1 Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes**

Die Fusion des St. Josefs Krankenhauses und des Balserischen Stifts erfolgten 2012, um auch zukünftigen Erhalt beider Häuser sichern zu können. Als zweitgrößtes Krankenhaus hat das gemeinnützige St. Josefs Krankenhaus eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt Gießen. Insbesondere aufgrund seiner innerstädtischen Lage und hervorragenden ÖPNV-Anbindung ist es bürger- und patientennah. Eine Einstellung des Krankenhausbetriebs an diesem angestammten Standort ist daher keine in Betracht zu ziehende Alternative.

Seit der Fusion sind beide Krankenhäuser bemüht, eine Lösung zu finden, wie beide Einrichtungen betrieblich und baulich vereinigt werden können, um Synergieeffekte nutzen, unnötige Doppelungen von Infrastrukturen unterbinden und betriebswirtschaftlich ausreichend arbeiten zu können. Es hat sich gezeigt, dass die Wilhelmstraße als nicht überwindbare Trennfuge ein gemeinsames Betreiben beider Häuser an ihren jeweiligen Standorten organisatorisch und betriebswirtschaftlich unmöglich macht. Zwar wurde über einen Tunnelbau, den Bau einer Brücke oder gar Seilbahnlösungen nachgedacht. Keiner dieser Ansätze war jedoch technisch, wirtschaftlich und funktionell umsetzbar. Zudem standen denkmalpflegerische Bedenken dem Bau einer Brücke entgegen.

In einer Bauzielplanung der ST.JKHBS wurden verschiedene Varianten für eine bauliche Verbindung beider Häuser untersucht, wie beispielsweise die Einbeziehung des Ärztehauses Martinshof, des Wohnbau-Grundstücks Frankfurter Straße 19. Es zeigte sich, dass das St. Josefs Krankenhaus (Haus 1), als größeres und bereits 2010 bis 2014 grundsaniertes Haus, die besseren Voraussetzungen für eine bauliche Zusammenführung bietet, als die älteren und verschachtelten Anlagen des Balserischen Stifts (Haus 2). Daher soll die Fusion der beiden Krankenhäuser baulich durch eine Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses nachvollzogen werden.

Die im vorliegenden Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplanentwurf enthaltene Planung ist das Ergebnis langwieriger Abstimmungen zwischen der Bauherrschaft und den Architekten mit den jeweilig zuständigen Dezernenten der Stadt Gießen, dem Stadtplanungsamt und den Denkmalschutzbehörden, in welcher um eine organisatorisch und wirtschaftlich ausreichende, aber auch städtebaulich und denkmalpflegerisch verträgliche bauliche Lösung gerungen wurde, die neben öffentlichen Belangen auch nachbarlichen Interessen gerecht wird.



*Lage beider Krankenhausstandorte*

Von der ST.JKHBS wurde als Vorhabenträgerin im Antrag auf Einleitung die Prüfung alternativer Konzepte wie folgt beurteilt:

„1. 2-Standortlösung an Haus 1 und Haus 2

Durch die Errichtung eines Ersatzneubaus am Standort Haus 2 würden sämtliche synergetischen Effekte, die bereits umfangreich beschrieben wurden, hinfällig. Der Betrieb des St. Josefs Krankenhauses Balsersische Stiftung wäre dann dauerhaft mit zusätzlichen Investitionskosten und Betriebskosten belastet, was den Fortbestand des Standorts gefährden würde.

2. Umwidmung des Ärztehauses Martinshof

Das Ärztehaus Martinshof wurde als Gebäude so konzipiert, damit Arztpraxen und gewerbliche Nutzungen (Apotheke, Sanitätshaus) sowie eine Kinderkrippe und Veranstaltungsräume für die Pfarrgemeinde St. Bonifatius eingerichtet werden konnten. Die Pfarrgemeinde St. Bonifatius ist zu-

dem Teileigentümerin des Gebäudes. Eine Umgestaltung zum Zwecke des Betriebs eines Krankenhauses ist mit einem vertretbaren Aufwand und einem funktional befriedigenden Ergebnis nicht darstellbar. Die bauliche Verbindung des Ärztehauses mit dem Krankenhausgebäude ist lediglich auf einer einzigen Ebene gegeben, die eine Anbindung der relevanten Abteilungen des Krankenhauses nicht leisten kann. Auch die Verbindung über weitere Ebenen ist nicht zielführend, da die zur Erweiterung vorgesehenen Krankenstationen vom Ärztehaus abgewandt liegen. Der Zuschnitt der Räume des Ärztehauses ist für einen Krankenhausbetrieb zudem völlig ungeeignet. Schließlich müsste vor einem Umbau Ersatz für die im Ärztehaus betriebenen Praxen und sonstigen Mieter geschaffen werden sowie eine Einigung mit dem Teileigentümer und den Mietern, die überwiegend langjährige Mietverträge haben und eng mit dem Krankenhaus kooperieren, hergestellt werden.

### 3. Verwendung des Grundstücks der Wohnbau an der Frankfurter Straße

Der Zuschnitt des benachbarten Grundstücks der Wohnbau an der Frankfurter Straße ist für die Aufnahme eines Baukörpers zum Zweck der Erweiterung des Krankenhauses nicht geeignet. Die Einhaltung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung engt die Dimension eines möglichen Erweiterungsflügels derart ein, dass dort keine funktional zugeschnittenen Krankenstationen eingerichtet werden können. Aufgrund der bestehenden Fördermittelbindung bezüglich des Bestandsgebäudes der Wohnbau müsste zudem eine Ersatzmaßnahme für die entfallenden Sozialwohnungen geschaffen werden, die sich zeitlich, finanziell und konzeptionell derzeit nicht darstellen lassen.“

## 10.2 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Planung kommt es zu keiner erkennbaren Verschlechterung der Umweltsituation, da die neu überbauten Freiflächen des Patientenparks auf der Tiefgarage flächengleich durch die Anlage neuer Grünflächen kompensiert werden und darüber hinaus noch Dachbegrünungen vorgenommen werden.

Der zur Wilhelmstraße geplante Anbau weicht auf die durch Nachbargebäude gebildete Bauflucht zurück, die technischen Aufbauten nehmen in etwa die Höhe des vorhandenen Fahrstuhlschachtes auf, so dass auch nicht zu erwarten ist, dass wahrnehmbare Schallimmissionen oder klimatische Beeinträchtigungen durch eine Verengung des Straßenraumes oder die Erhöhung der Bebauung bewirkt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrliche Situation in dem Quartier durch das Vorhaben nicht verschlechtert wird und damit auch keine Erhöhung der Immissionsbelastung in diesem Innenstadtquartier zu erwarten ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten. Der baulichen Eingriff durch den geplanten Anbau in den Patientenpark liegt außerhalb der historischen Vorgartenzone, welche durch die Umwandlung von Stellplätzen in Grünflächen vor den Gebäuden Wilhelmstraße 13 und 14 in Teilen wieder hergestellt wird. Die geplanten Dachaufbauten treten soweit von den Gebäudekanten zur Liebig- und Wilhelmstraße hin zurück, dass sie nicht stadtbildprägend in Erscheinung treten werden.

## 11 Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 4 vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	14.07.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	03.12.2016
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	03.12.2016
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	05.12. bis 16.12.2016
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Wie in Kapitel 4 zum Verfahren beschrieben, ging im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine gemeinsame Stellungnahme von zwei Bürgern ein. Am 25.01.2017 wurde von diesen beiden Bürgern gemeinsam mit 4 weiteren Bürgern eine Anfrage an den Bauausschuss gestellt, die von Frau Bürgermeisterin Weigel-Greulich im Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr am 31.01.2017 beantwortet wurde. Im Februar 2017 gingen zwei weitere Stellungnahmen von drei Bürgern aus der Nachbarschaft des St. Josefs Krankenhauses ein und im März 2017 folgte ein Schreiben mit Fragen von 31 Unterzeichnern. In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 26.02.2018 bestand für die Öffentlichkeit nochmals die Möglichkeit, Fragen und Statements zum Vorhaben zu äußern.

Alle gestellten Fragen und geäußerten Kritiken beschreiben die Sorgen der Anwohner in der Liebigstraße und der Wilhelmstraße vor zusätzlicher Beeinträchtigung und Belastungen durch die nochmalige Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses.

Thematisiert wurden

- Beeinträchtigung der Fernsicht und der Belichtung (befürchtete Verschattungen) aufgrund zusätzlicher Aufbauten und wegen des geplanten Anbaus
- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch baulichen Eingriff in die Vorgartenzone
- Verlust von Grün- und Spielplatzflächen wegen des Anbaus innerhalb des Patientenparks
- Vorschlag von Fassadenbegrünungen
- Minderung der Frischluftzufuhr
- Bildung eines Schallkorridors in der Wilhelmstraße durch den geplanten Anbau
- Teils chaotische Verkehrsverhältnisse in der Liebigstraße nach dem Bau des Ärztehauses Martinshof und erfolgter Vergrößerung des St. Josefs Krankenhaus, schlechter Zustand der Straßenoberfläche, hoher Parkdruck und befürchtete Zunahme des (Parksuch-)Verkehrs, Forderung eines Verkehrsgutachtens

- Schlechter Zustand der Kanalisation in der Liebigstraße (Eindringen von Niederschlagswasser in Keller bei Starkregenfällen) und befürchtete weitere Belastung der Kanalisation bei erneutem Ausbau des St. Josefs Krankenhauses
- Belästigung durch Baustellenbetrieb und –logistik
- Infragestellung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB
- Frage der Nachfolgenutzung auf dem Gelände des Balserischen Stifts, sowie Sicherung der dort vorhandenen Stellplätze und Schaffung zusätzlicher Stellplätze

Durch das Zurücktreten des Anbaus von der Wilhelmstraße auf die vorhandene und historische Bauflucht und dessen Abstufung im 5. Geschoss sowie durch das Zurückspringen und die Reduzierung der neuen Technikaufbauten auf den zur Frankfurter Straße hin gelegenen Gebäudeteil wird eine merkliche Beeinträchtigung der Sicht und der Belichtung für die Nachbarschaft in der Liebig- und Wilhelmstraße ausgeschlossen, wie auch eine Verschlechterung der Durchlüftung und der Schallimmissionen.

Der Verlust von Grünflächen durch den Anbau im Patientenpark wird sowohl flächengleich durch neu zu schaffende, ebenerdige Grünflächen als auch durch Dachbegrünungsmaßnahmen am Vorhaben kompensiert. Der Anbau reicht nicht in die historische Vorgartenzone; hier sollen die vorhandenen Grünpflanzungen erhalten bleiben, bzw. bei Verlust durch den Baustellenbetrieb gleichwertig ersetzt werden. Mit der geplanten Umwandlung von bestehenden Stellplätzen in Grünflächen vor den Gebäuden Wilhelmstraße 13 und 14 wird diese Vorgartenzone als grünbildnerisches Element in Teilen wieder hergestellt und damit das Stadtbild denkmalgerecht repariert. Fassadenbegrünungen sind aufgrund der Hygieneanforderungen an Krankenhäusern nicht möglich.

Der bemängelte Ist-Zustand der Straßenoberfläche und der Kanalisation in der Wilhelmstraße steht in keinem direktem Zusammenhang mit dem Vorhaben der baulichen Erweiterung des es; hierfür kann die ST.JKHBS nicht in die Verantwortung genommen werden. Es wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jedoch sichergestellt werden, dass gegebenenfalls notwendige abwassertechnische Maßnahmen auf dem Baugrundstück durchgeführt werden und dass es durch das Vorhaben diesbezüglich zu keiner zusätzlichen Belastung der Anwohner in der Liebigstraße kommen wird.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung ist durch das Umsetzen des Vorhabens in den beiden anliegenden Straßen nicht zu befürchten, weil die beiden Krankenhausbetriebe flächen- und personalneutrale zusammengeführt, nicht aber vergrößert werden; lediglich die der Notaufnahme und die Intensivstation werden im Rahmen der Umstrukturierungen neu ausgestaltet und erweitert. Interne Versorgungsverkehre zwischen beiden Krankenhäuser fallen künftig weg. Die Anlieferung des Wäschereibetriebes soll auf nach 6.00 Uhr verlegt werden. Durch eine gezieltere Ausschilderung des St. Josefs Krankenhauses über die Wilhelmstraße sollen Parksuchverkehre für Patienten und Besucher des Krankenhauses in der Liebigstraße eingedämmt werden. Zudem wird die Straßenverkehrsbe-

hörde sich zeitnah mit der Ausweitung des Anwohnerparkens und der Führung des Fahrbahnverlaufs in der Liebigstraße befassen. Die erneute Einholung eines Verkehrsgutachtens ist nicht erforderlich.

Aktuell gibt es nach Gießener Stellplatzsatzung für die ST.JKHBS kein Stellplatzdefizit, sondern sogar ein leichtes Plus. Für die Gründung des Anbaus werden ca. 3 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage und weitere durch die geplante Vorgartenbegrünung wegfallen, die, falls für den Stellplatznachweis erforderlich, neu nachgewiesen werden müssen. Für die Errichtung des Ärztehauses im Martinshof und die letzte Krankenhauserweiterung wurden Stellplätze u.a. auf dem Parkdeck in Liebigstraße sowie in der damals neu erbauten Tiefgarage erstellt, so dass die heutige Parkraumversorgung besser ist als noch vor 20 Jahren.

Die auf dem Gelände des Balserischen Stifts vorhandenen Stellplätze müssen erhalten, bzw. bei einer baulichen Entwicklung des Areals zumindest zahlenmäßig ersetzt, bzw. noch zusätzliche Stellplätze hier geschaffen werden.

Um die Entwicklung der Flächen des Balserischen Stifts städtebaulich sinnvoll steuern und regeln zu können, wird zeitgleich mit dem Entwurfsbeschluss zu dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung der Einleitungsbeschluss für den Bereich des Balserischen Stifts angestrebt. Damit könnten beispielsweise eine Veränderungssperre ausgesprochen oder den Zielen des Bebauungsplanes widersprechende Bauvorhaben zurückgestellt werden. Auch wenn das Gelände des Balserischen Stifts nicht im Eigentum der JKHS ist, werden im Durchführungsvertrag zu dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungen entsprechende Regelungen aufgenommen werden, zu deren Einhaltung sich die Vorhabenträgerin ST.JKHBS verpflichtet und diese intern gegenüber dem Balserischen Stift absichern muss. Die Stadt Gießen ist mit dem Balserischen im Gespräch über die langfristige Entwicklung des Areals des Balserischen Stifts und damit einhergehender Maßnahmen der verkehrlichen Steuerung.

Wie im Kapitel 4 zum Verfahren bereits ausführlich dargestellt, ist das beschleunigte Bebauungsverfahren nach § 13 a BauGB für diese Bebauungsplanänderung angemessen. Durch die bereits durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und die noch ausstehende erneute Beteiligung zur Offenlage des Bebauungsplanes, ist wie im Regelverfahren eine zweistufige Bürgerbeteiligung gegeben. Zudem wurde am 26.02.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Belästigungen der Nachbarschaft durch den Baustellenbetrieb und die –logistik lassen sich bei der Realisierung des Vorhabens leider nicht vermeiden, trotz diszipliniertem Arbeiten mit größtem Bemühen um Verträglichkeit für Anwohner. Nach rund einem Jahr Vorplanung sind mindestens 2 Jahre Bauzeit zu erwarten; für die Gesamtmaßnahme sind mit den inneren Umbauten im Bestand ca. 4 Jahre angesetzt. Dabei werden die Baumaterialien fast alle über die Wilhelmstraße angeliefert werden; eine Konkretisierung der Baulagerflächen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die benannten Stellungnahmen und Fragen spiegeln die Konfliktrichtigkeit zwischen der Anerkennung der Notwendigkeit des Erhalts beider Krankenhäuser an diesem innerstädtischen Standort und deren Versorgungsauftrag einerseits sowie der Sorgen und Nöte der Anwohner andererseits, insbesondere bezüglich befürchteter Verkehrsbelastungen. Mit der zum Bebauungsplanentwurf vorgelegten Vorhabenplanung werden diese Bedenken hinreichend berücksichtigt.

## 12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258),
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294),
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338),
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211ff)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 167).
- Städtische Abwassersatzung 2013
- Städtische Werbeanlagensatzung 2001
- Städtische Stellplatzsatzung 2016
- Städtische Baumförderungssatzung 2016

## 13 Umsetzung des Bebauungsplanes

### 13.1 Umsetzungsperspektive

Das Vorhaben soll möglichst zeitnah umgesetzt werden. Im Durchführungsvertrag werden die Fristen zur Realisierung des Vorhabens verbindlich festgesetzt werden.



### **13.2 Erschließung, Durchführungsvertrag**

Voraussetzung für die in 2018 angestrebte Erteilung einer Baugenehmigung für die bauliche Erweiterung des JKHs ist der Abschluss des Durchführungsvertrags sowie mindestens das Vorliegen der Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) der zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung.

Ergänzend zu dem Bebauungsplan und zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abzuschließen, der insbesondere Regelungen zu

- den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen,
- der zeitlichen Ausführung des Bauvorhabens und
- den Grün- und Freianlagen
- der Stellplatzsicherung

beinhaltet.

### **13.3 Flächenbilanz und Bodenordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 10.639 m<sup>2</sup>. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst davon 8.153 m<sup>2</sup>.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **13.4 Kosten**

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Gießen in der Umsetzung keine Kosten.