



Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. G 71
„ÖSTLICHE HARDT“
(TEILGEBIET EV. KRANKENHAUS)

2. ÄNDERUNG

Planungsstand

Satzung

16.05.2018

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3.1. Planungsgrundlagen	6
3.1.1. Landes- und Regionalplanung	6
3.1.2. Flächennutzungsplanung	6
3.1.3. Landschaftsplanung	7
3.1.4. Bestehende Bebauungspläne	7
3.1.5. Angrenzende Planungen	8
3.1.6. Lage im Stadtgebiet	8
3.1.7. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung	9
3.1.8. Städtebauliche Situation und Nutzung	10
3.1.9. Lärm	11
3.1.10. Naturräumliche Situation	11
3.1.1. Landschaftsbild	12
3.1.2. Wasserwirtschaftliche Belange	13
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	13
4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	13
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	14
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	15
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4. Grünordnerische Festsetzungen	17
4.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
4.5.1. Gestaltung von Dächern	18
4.6. Verkehrskonzept	18
4.6.1. Erschließung	18
4.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr	18
4.6.3. Ruhender Verkehr	19
4.7. Ver- und Entsorgung	19
4.7.1. Wasserversorgung	19
4.7.2. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser	19
5. Immissionsschutz	19
6. Weitere Umweltbelange	20
6.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt, Altlasten	20
6.2. Klima und Lufthygiene	21
6.3. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen	23
6.4. Landschaftsbild	23
6.5. Eingriffsregelung und Artenschutz	24
7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	25

7.1. Wasserwirtschaftlicher Hinweis	25
7.2. Denkmalschutz.....	25
7.3. Kampfmittelbelastung	25
7.4. Artenschutz	26
7.5. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung.....	26
8. Bodenordnung	26
9. Städtebauliche Kennwerte und Kosten	27
10. Rechtsgrundlagen	27
11. Verfahren	28
11.1. Verfahrensart.....	28
11.2. Verfahrensstand	29
11.3. Konfliktbewältigung	29

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung erstreckt sich auf das Flurstück Flur 36 Nr. 128/1 in der Gemarkung Gießen (teilweise; Stand 12/2017) und hat eine Größe von ca. 31.200 m².

Es umfasst beinahe vollständig das Areal des Evangelischen Krankenhauses Mittelhessen (EKM) mit seiner nördlich angeordneten großen Stellplatzanlage, inklusive vorhandener Parkpalette, sowie dem angebauten medizinischen Versorgungszentrum.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das generelle Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Östliche Hardt“ ist es, den derzeit rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (1. Änderung, 2007) in einen Angebots-Bebauungsplan zu übertragen, um bei künftigen baulichen Änderungen, die in der Entwicklung eines Krankenhaus-Standortes angesichts der sich ständig verändernden Rahmenbedingungen als sehr wahrscheinlich bzw. teilweise schon geplant einzustufen sind, mehr planungsrechtliche Flexibilität zu schaffen.

Konkreter Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans ist zum Einen die aktuell deutlich werdende Notwendigkeit, zeitnah das planungsrechtliche Baurecht für den vom EKM geplanten Parkpalettenneubau neben der seit 2010 bestehenden Parkpalette im Norden des EKM-Areals zu schaffen. Neben der Tatsache, dass die mittelfristig (bis 2020) geplanten Ansiedlung einer Lungenfachabteilung innerhalb des EKM eine weitere Nachfrage nach Stellplätzen auslösen wird, ist bereits jetzt eine Situation festzustellen, in der zusätzliche Stellplätze benötigt werden.

Des Weiteren soll ein Anbau an das 2009 angebaute medizinische Versorgungszentrum zur Aufnahme weiterer Facharztpraxen und einer Apotheke ermöglicht werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund des Ansiedlungswunsches weiterer Fachärzte, die mit einem, aufgrund ihrer Spezialisierung, weiten Einzugsbereich Vorteile für die Versorgung ihrer Patienten sehen, wenn sie sich krankenhaushnah ansiedeln. Aufgrund der Beschränkungen der Erweiterungsmöglichkeiten an Innenstadtstandorten und der dortigen Parkplatzprobleme soll die Ansiedlung solcher Praxen am EKM-Standort, mit nun zu erweiternden Parkmöglichkeiten und befriedigender ÖPNV-Anbindung, vorbereitet werden.

Der gestiegene Bedarf an Stellplätzen resultiert dabei nachvollziehbar aus dieser aktuellen Erweiterungsabsicht, aber auch aus den in den vergangenen Jahren umgesetzten Erweiterungen und Umstrukturierungen des EKM. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, die 2007 rechtskräftig wurde, wurden mehrere Einzelmaßnahmen wie der Bau des ersten Ärztehauses 2009, der Bau einer

Parkpalette mit über 200 Stellplätzen 2010, ein Anbau für die kardiologische Bettenstation 2013, die Umwandlung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes in ein Hospiz 2014 sowie diverse interne Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Funktionsräume und Bettenstationen durchgeführt.

Während die mit der Aufstockung der zweigeschossigen Teilbereiche des Hauptgebäudes um ein Vollgeschoss verbundene Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (um 24 cm) im Wege einer planungsrechtlichen Befreiung genehmigt werden konnte, begründen die Erweiterung um eine weitere Parkpalette und der geplante Anbau des Ärztehauses nun eine Bebauungsplanänderung. Hierdurch sollen eventuelle Konflikte mit der Wohnnachbarschaft und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie die Einfügung des Ärztehausanbaus in den EKM-Gebäudekomplex behandelt werden, die nur im Rahmen eines Planänderungsverfahrens zu bewältigen, zu bewerten und abzuwägen sind. Hierfür wurden durch eine Lärmbegutachtung Vorgaben zum Betrieb der gesamten Stellplatzanlage im Umfeld des Allgemeinen Wohngebietes entwickelt, welche die notwendige Wohnruhe für das dort vorhandene einzige Wohngebäude angemessen berücksichtigen. Daneben wurde die durch die neue Parkpalette mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch ein Gutachten untersucht.

Aufgrund der genannten Anlässe für die Bebauungsplanänderung sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Erhöhung der planungsrechtlichen Spielräume gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans (1. Änderung 2007) durch Änderung in einen Angebots-Bebauungsplan vor dem Hintergrund künftiger baulicher Änderungen, die in der Entwicklung des Krankenhaus-Standortes teilweise bereits geplant und angesichts sich ständig verändernder Rahmenbedingungen auch weitergehend als sehr wahrscheinlich einzustufen sind.
- Die Planänderung soll zeitnah das planungsrechtliche Baurecht für den vom EKM geplanten Bau einer zweiten Parkpalette ermöglichen.
- Die Planänderung soll zeitnah das planungsrechtliche Baurecht für den vom EKM geplanten Anbau an das vorhandene Ärztehaus ermöglichen.
- Ein aktuell erstelltes Immissionsgutachten soll den Betrieb der gesamten Stellplatzanlage (i.e. der vorhandenen inkl. der geplanten Parkpalette und den übrigen, nicht überdachten Stellplätzen) im Umfeld des Allgemeinen Wohngebietes im Norden und der Krankenhausgebäude im Süden sicherstellen. Hierbei soll eine Gefährdung der Wohnruhe des einzigen vorhandenen Wohngebäudes im allgemeinen Wohngebiet angemessen ausgeschlossen werden, indem die Einhaltung der Schall-Immissionswerte überprüft wird.
- Ein Verträglichkeitsgutachten zur zweiten Parkpalette für das Landschaftsbild soll aufgrund des topographisch prominenten Standortes des geplanten Gebäudes erstellt werden und es sollen eventuelle Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Da der geplante Anbau an das medizinische Versorgungszentrum

topographisch 5 bis 7,5 m tiefer liegt als die geplante Parkpalette, direkt an den vorhandenen Gebäudeflügel des medizinischen Versorgungszentrums anschließt und, aus Richtung Innenstadt blickend, direkt vor der bereits vorhandenen Parkpalette errichtet wird, ist für diesen Anbau kein Verträglichkeitsgutachten für das Landschaftsbild notwendig.

- Die Planänderung soll auch zur Anpassung von Festsetzungen an den gebauten oder genehmigten Bestand genutzt werden.

3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1. Planungsgrundlagen

3.1.1. Landes- und Regionalplanung

Im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Krankenhausareal, als außerhalb der zusammenhängenden Siedlungsfläche der Stadt liegendes und von „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ umgebenes Gebiet, klar als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ abgegrenzt. Gleichzeitig wird die Fläche von einem großräumig gekennzeichneten „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ mit abgedeckt. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind ebenfalls als „Vorranggebiet regionaler Grünzug“ klassifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechen damit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung, womit das Entwicklungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB erfüllt ist.

3.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (Stand 01.03.2006) stellt für das Plangebiet eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem zusätzlichen Symbol „Krankenhäuser“ dar. Überlagernd ist eine von Nordwesten nach Südosten das Gebiet kreuzende Richtfunktrasse dargestellt. Die weiterhin ausschließliche Krankenhausnutzung im Geltungsbereich stellt damit sicher, dass die 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

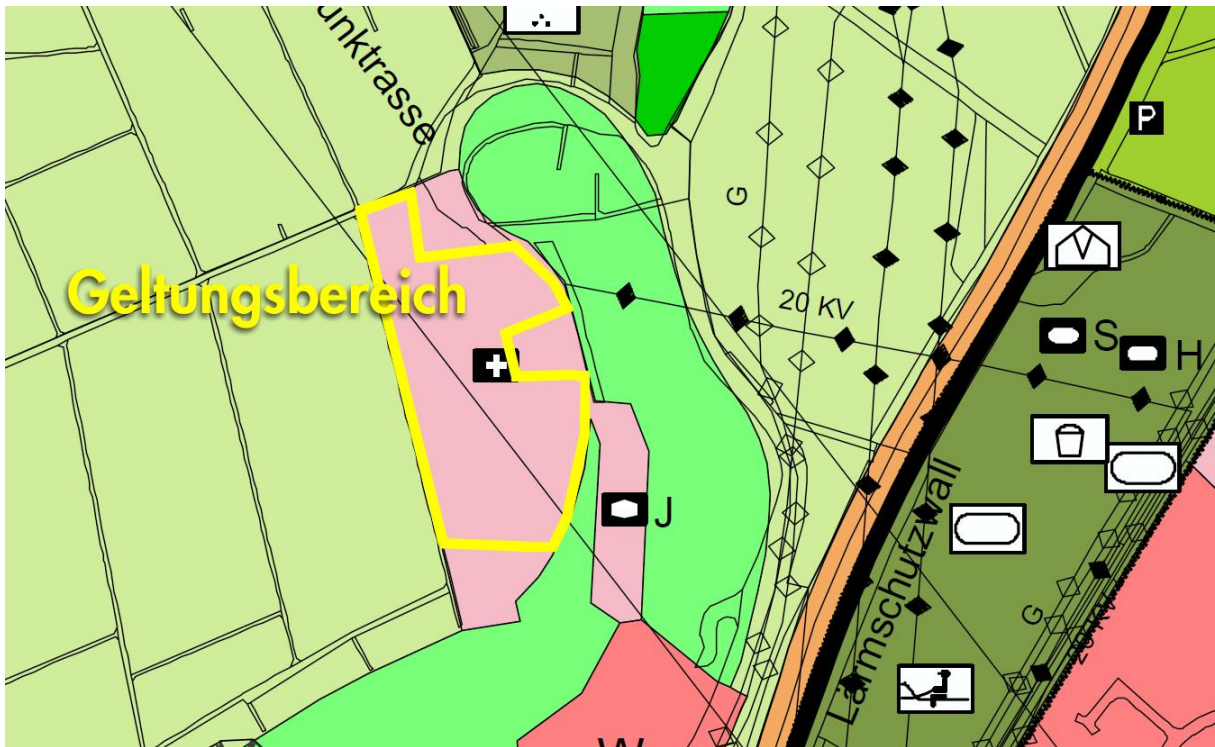


Abb. 1 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand 2006)

3.1.3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen aus dem Jahr 2004 wurde als Fachgutachten abgestimmt, aber bisher noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Das Plangebiet gehört lt. Landschaftsplan zu den Siedlungsgebieten jüngerer Zeit und gilt als überformt. Zum konkreten Plangebiet wird dem Krankenhaus durch Symbol die Bewertung „Landschaftsschaden mit Fernwirkung“ zugeordnet, dem nördlich anschließenden Bereich rund um den Bismarckturm per Symbol die Bewertung „besonders zur Naherholung geeignetes Gebiet“ zugeordnet. Es gelten die folgenden allgemeinen Maßnahmen und Entwicklungsziele des Landschaftsplans zur gesamten Ortslage Gießen:

- Erhöhung des Grünflächenanteils im öffentlichen Raum (z.B. Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum)
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Extensivierung der Pflege öffentlicher Grünflächen
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern und Fassadenbegrünung auf Privatgrundstücken

3.1.4. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der seit dem 19.05.2007 rechtskräftigen vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 71 „Östliche Hardt“.

südlichen Ende der Hardt, oberhalb des Lahntals. Aufgrund der exponierten Kuppenlage am westlichen Stadtrand von Gießen im Übergang zur offenen Landschaft sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

3.1.7. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Paul-Zipp-Straße als einziger Anbindung an das städtische Straßennetz erschlossen. Diese führt vom Klinikgelände im Bogen entlang der nördlichen und östlichen Seite der Hardt schließlich nach Westen und schließt dort nach einem rechtwinkligen Knick an die Heuchelheimer Straße an. Auf diesem Weg besteht die kürzeste regionale Anbindung an Ziele im westlichen Umland (Heuchelheim, Wetzlar).

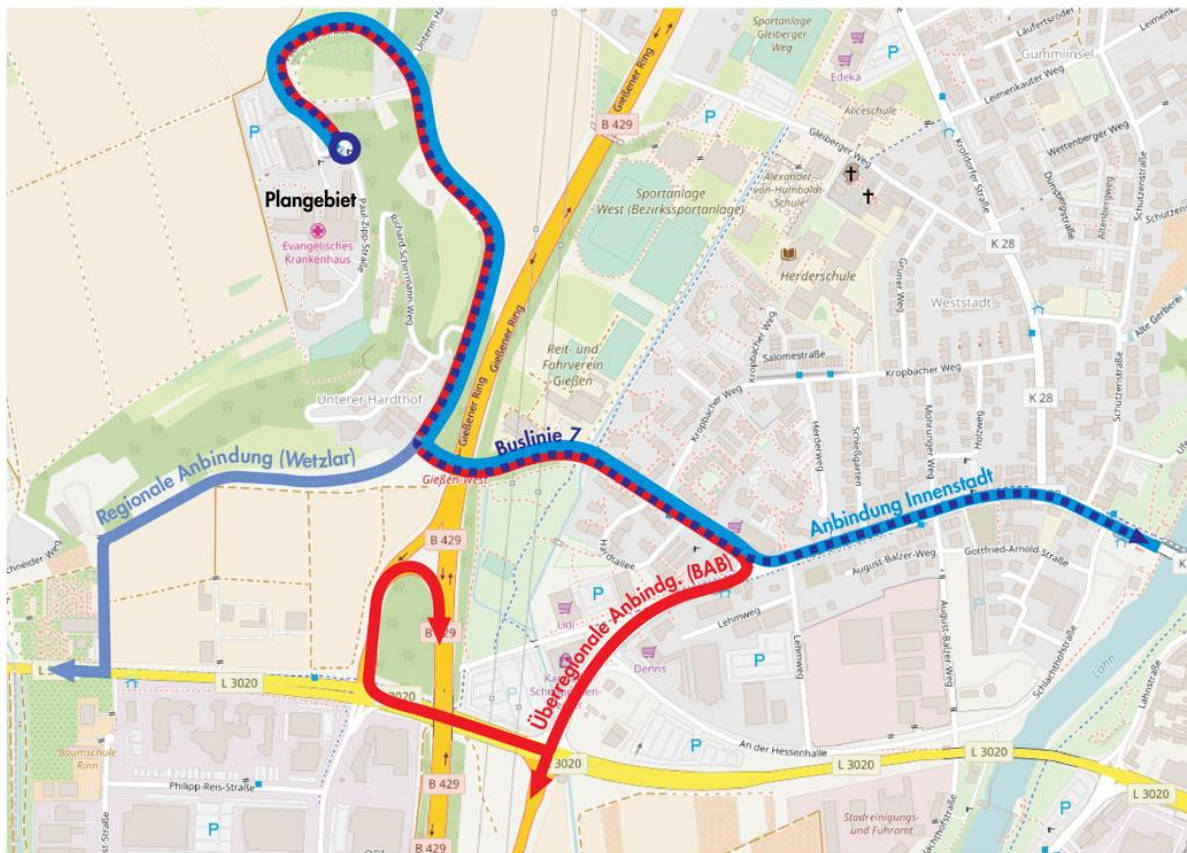


Abb. 3 : Innenstadt-, Regionale und Überregionale Verkehrsanbindung sowie Stadtbusanschluss

Etwa 500 m vor diesem Anschluss an die Heuchelheimer Straße mündet die Hardtallee von Osten in die Paul-Zipp-Straße ein. Die 500 m lange Hardtallee führt zur Rodheimer Straße und stellt die Hauptverbindung in Richtung Innenstadt dar und, in gegenläufiger Richtung, in Richtung Anschlussstelle an den Gießener Ring als kürzesten Anschluss an überregionale Verbindungen dar. 500 m nach Einmündung der Hardtallee in die Rodheimer Straße führt diese über die Sachsenhäuser (Lahn-) Brücke auf den Anlagenring um die Gießener Innenstadt. Diese Verbindung wird auch von einer Stadtbusbuslinie befahren. Die Linie 7, die über die Innenstadt zum Philosophenwald im Stadtosten fährt, hält, außer an Sonn- und Feiertagen, zwischen 5.30 Uhr und 19 Uhr alle 30 Minuten an der End-Bushaltestelle „Evangelisches

Krankenhaus“ inmitten des Plangebietes. In der übrigen Betriebszeit (bis 23:19 Uhr am Abend) sowie an Sonn- und Feiertagen erfolgt eine Andienung im 60-Minuten-Takt. Der Bahnhofpunkt „Oswaldsgarten“ wird durch die Buslinie 7 direkt angedient. Zum Bahnhof Gießen ist ein einmaliges Umsteigen an den Haltestellen Oswaldsgarten, Marktplatz oder Berliner Platz notwendig.

3.1.8. Städtebauliche Situation und Nutzung

Das 3,1 ha große Plangebiet umfasst ein Plateau auf der „Hardt“, der westlichen Hochterrasse des Gießener Lahntals. Das Gebiet wurde mit Rechtskraft des mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplanes G 71 "Östliche Hardt" aus dem Jahr 1977 bis Anfang der 1980er Jahre erstmals bebaut. Die damals errichteten Gebäude zeichnen sich durch eine gegliederte 2- bis 3-geschossige Bauweise mit mehreren Trakten aus. Durch Flachdachbauweise wurden die Baukörper in ihrer Höhenwirkung minimiert. Die visuelle Wahrnehmung der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen denkmalgeschützten Gebäude, der Jugendherberge sowie des "Unteren Hardthofs" wurde nur geringfügig von der Kuppenlage des Gebäudekomplexes beeinflusst. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr wurden damals nördlich des Krankenhauses großflächig Kfz-Stellplätze angelegt, die trotz erfolgter Bepflanzungsmaßnahmen eine grünordnerische Einbindung des gesamten Klinikgeländes erschweren. Mit Rechtskraft des, diesen Bebauungsplan ersetzenden, Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde 2007 eine Erweiterung und Erhöhung der Gebäude ermöglicht und die Errichtung einer ersten Parkpalette vorbereitet. Auf Grundlage dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind derzeit noch eine Aufstockung der 3 zentralen Gebäudeflügel und des Chefarztflügels auf 4 bzw. 2 Geschosse im Bau, nachdem ein viergeschossiges medizinisches Versorgungszentrum (i.e. Ärztehaus; 2009) und die erwähnte erste Parkpalette bereits Jahre zuvor errichtet wurden. Die unlängst fertiggestellten Aufstockungen dienen der Erweiterung des Krankenhauses um drei Stationen und der Modernisierung des Chefarztflügels sowie der Errichtung von 4 weiteren Operationssälen. Das bereits 2009 errichtete "Medizinische Versorgungszentrum" beherbergt Facharztpraxen, durch deren Betrieb nach Angaben der Krankenhausleitung Synergieeffekte erzielt werden, die durch einen, mit dieser neuen Bebauungsplan-Änderung nun vorbereiteten, Anbau weiter ausgebaut werden können. Die ursprünglich zwischen den Hauptflügeln der Gebäude durchgängig freien Bereiche sind an einer Stelle bereits mit einem eingeschossigen Gebäudeflügel, der kardiologischen Station, teilweise überbaut worden. Auch der Neubau des Medizinischen Versorgungszentrums von 2009 befindet sich auf einer ehemaligen Grünfläche zwischen zwei Gebäudeflügeln. Für dessen geplante Erweiterung wird hier zusätzlich eine vorhandene Grünfläche im Eingangsbereich des Krankenhauskomplexes überbaut. Insgesamt ist die städtebauliche Entwicklung geprägt durch Aufstockungen und die zusätzliche Bebauung der ursprünglicher Frei- und Grünflächen zwischen den Gebäudeflügeln des Krankenhauses.



Abb. 4 Blick von Westen auf den auf der Hardt liegenden EKM-Komplex (Bild: Universitätsstadt Gießen)

3.1.9. Lärm

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Zuge der B429 (Westtangente) und der L3047 (Heuchelheimer Straße) unterliegt das Plangebiet Lärmimmissionen. Im Zusammenhang mit der ersten vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Laut Aussage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ließen sich die Belange des Schallschutzes mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung vereinbaren. Da das Baufeld für den Anbau an das medizinische Versorgungszentrum nur in einem vergleichsweise geringen Umfang vergrößert wird, ist hierdurch keine wesentliche Abweichung von dieser Einschätzung zu erwarten. Daher beschränken sich die schalltechnischen Untersuchungen zur nun erneuten Bebauungsplanänderung auf die zu erwartenden Lärmemissionen durch die Erweiterung um eine zweite Parkpalette und die Auswirkungen auf das allgemeine Wohngebiet mit dem einzelnen Wohngebäude nördlich des Plangebietes.

3.1.10. Naturräumliche Situation

Der Krankenhauskomplex liegt auf „der Hardt“, einer Hochterrasse des Lahntals, und thront somit ca. 30 m über dem restlichen Siedlungsgebiet der Stadt Gießen. Der unmittelbar östlich und südlich angrenzende, sehr steile Hardthang ist strukturreich: teilweise mit Gehölzen bewachsen, teilweise als magere Weide genutzt, teilweise mit baulichen Anlagen versehen (Jugendherberge, Unterer Hardthof). Die Hardt, die sich nördlich und westlich an den Komplex anschließt, ist eine weiträumige, intensiv landwirtschaftlich genutzte und nur geringfügig durch Gehölze gegliederte, leicht wellige Ebene, die von der Gießener und Heuchelheimer Bevölkerung gern zur Naherholung (Spaziergehen, Hundausführen, Joggen) genutzt wird. Weitere Informationen zu Natur und Landschaft vgl. Kap. 6.

3.1.1. Landschaftsbild

Die Fernwahrnehmung der Gebäude im Plangebiet stellt sich aus verschiedenen Richtungen unterschiedlich dar. Durch die Kuppenlage auf der Hardt befindet sich der Komplex potentiell in einer exponierten Position. Durch Bewaldung und Eingrünung des Hardthanges ist er jedoch von Süden visuell nicht wahrnehmbar. Auch aus nördlicher Richtung und damit von ansteigendem Gelände herab betrachtet werden die Gebäude durch Bäume und Straßenbegleitgrün an der Paul-Zipp-Straße verdeckt.



Abb. 5 Landschaftsbild aus südlicher Richtung (Baukran = EKM-Standort) (Bild: Universitätsstadt Gießen)



Abb. 6 Landschaftsbild aus südöstl. Richtung (Baukran = EKM-Standort) (Bild: Universitätsstadt Gießen)

Von Osten aus ist das Ärztehaus teilweise als über den Baumkronen schwebender Riegel wahrnehmbar, insbesondere aus höheren Stockwerken der Weststadtbebauung, im Winter (unbelaubter Zustand der Hardthangeingrünung) und im Dunkeln bei Beleuchtung der Arztpraxen.

Aus westlicher Richtung betrachtet stellt sich schon die vorhandene Situation für das Landschaftsbild deutlich belastender dar, da hier nach Westen hin abfallende Ackerflächen angrenzen, die keinen visuellen Schutz bieten. Die Eingrünung des Krankenhauses ist in dieser Richtung nicht ausreichend.



Abb. 7 Landschaftsbild aus westlicher Richtung (Bild: Universitätsstadt Gießen)

3.1.2. Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Anlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Lösch- und Brauchwasser und zur Abwasserableitung vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit dieser Erschließung zur Überprüfung der Planänderungen wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geprüft werden. Dabei ist die Betrachtung der Löschwasserversorgung von besonderer Bedeutung, da diese laut Begründung zur 1. Planänderung aufgrund der Höhenlage und der zusätzlichen Gebäudeflächen zum damaligen Zeitpunkt als kritisch betrachtet wurde.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die Ende der 70er und Anfangs der 80er Jahre errichteten Gebäude zeichneten sich bisher durch eine 2 bis 3 geschossige Bauweise mit 4 Haupttrakten aus, die kreuzartig im rechten Winkel zueinander stehen. Nebentrakte wie der Chefarztflügel und das Ärztehaus schließen, nach Norden ausgerichtet, an den östlichen Hauptflügel an. Dieser Flügel, der den zentralen OP-Bereich umfasst, ist, gegenüber den 3 übrigen Flügeln mit den Stationen, der größte Teilflügel des EKM. Aktuell sind 3 der 4 Haupttrakte durch Aufstockung um ein drittes Geschoss erweitert worden, in denen drei weitere Stationen entstehen. Durch Flachdächer ist die Höhenwirkung der Baukörper reduziert. Die visuelle Wahrnehmung des EKM-Komplexes ist trotz der Lage des Gebäudekomplexes auf der Hardt-Anhöhe begrenzt. Ein Anbau an das 2010 errichtete medizinische Versorgungszentrum (Ärztehaus) ist auf einer derzeitigen Grünfläche nördlich des Gebäudes avisiert. Weiteres Potenzial für Erweiterungen besteht nördlich des Westtraktes des Krankenhauses (ggf. unter Einbeziehung der 2013 errichteten kardiologischen Bettenstation mit nur einem Vollgeschoss) bzw. westlich des Südtraktes. Um bei einer Erweiterung an dieser Stelle den Anschluss

der Erschließung an den zentralen Kern des Krankenhauskomplexes zu ermöglichen, wird die durch einen Einschnitt der Baugrenze hier festgesetzte Freifläche zwischen Westtrakt und Südtrakt des Krankenhauses durch Verschieben der Baugrenze nach Westen verkleinert. Im Gegenzug wird die Baugrenze am südwestlichen Rand des Baufeldes in die gegenläufige Richtung nach Osten verschoben, um einen 15 m breiten Pflanz- und Grünstreifen festsetzen zu können, der Raum für eine umfangreichere und damit besser zur Landschaft wirksame Eingrünung bietet.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr wurden nördlich des Krankenhauses großflächig Kfz-Stellplätze angelegt. Die zum Bau erfolgten Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage sind durch zu konkurrenzstarke Unterpflanzung, zu kleine Baumscheiben und schwierige Untergrundbedingungen (Flachgründigkeit über Fels) nicht gut gediehen und können damit eine adäquate Eingrünung des Klinikgeländes nicht leisten. Die im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung 2007 vorgesehene Ergänzung der randständigen Bepflanzung durch Großbäume ist mit dem städtischen Baumfachmann aktuell abgestimmt worden und soll dort, wo keine Baumaßnahmen geplant sind, 2018 umgesetzt werden. Hierzu ist es dringend nötig, eine gemäß der Richtlinie RAS-LG 4 konforme Pflanzgrube von 3 m³ sicherzustellen, um den Wuchs von Bäumen trotz felsigem Untergrund zu verbessern. Nach den derzeit durchgeführten Aufstockungsmaßnahmen am Hauptgebäude werden auch in diesem Bereich des Komplexes Bepflanzungsmaßnahmen durch ein Landschaftsarchitekturbüro durchgeführt, so dass langfristig eine bessere Eingrünung erfolgen wird.

Die seit 2010 vorhandene Parkpalette konnte einen großen Teil des, im Zuge der Entwicklung des Krankenhausstandortes gewachsenen, Parkdrucks entschärfen. Eine Erweiterung um eine Parkpalette gleicher Dimension soll weitere Parkmöglichkeiten schaffen, was ausreichende Kapazitäten für die aktuelle Erweiterung durch Aufstockungen zur Einrichtung zusätzlicher Stationen und den zukünftig geplanten Anbau an das vorhandene Ärztehaus schaffen soll. Dabei sind eine Begrünung der Fassaden und eine zusätzliche Eingrünung der Parkpalette durch Großbäume zur freien Landschaft nach Westen hin unabdingbar, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus westlicher Blickrichtung zu minimieren. Zusätzlich ist im südlichen Teil der Anlage der oben beschriebene, 15 m breite Pflanzstreifen vorzusehen, der die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mittelfristig reduziert.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB auf dem Grundstück 128/1, Flur 36 der Gemarkung Gießen, eine Fläche für Gemeinbedarf für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Für einen Teil dieser Gemeinbedarfsfläche wird die Nutzung für ein medizinisches Versorgungszentrum festgesetzt. Um einen Anbau an das vorhandene Ärztehaus zu ermöglichen, wird die Baugrenze im nördlichen Teil des medizinischen

Versorgungszentrums um eine ca. 300 m² große Fläche erweitert. Hiermit soll der weiteren Entwicklung des Krankenhausstandortes im Plangebiet Rechnung getragen werden. Hier nördlich angrenzend wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, deren Zuschnitt sich an einer Planung des Tiefbauamtes zum barrierearmen Ausbau der vorhandenen Haltestelle aus dem Jahre 2011 orientiert.

Auf der Teilfläche für die Erweiterung des medizinischen Versorgungszentrums sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise in Form einer Apotheke mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Aufgrund der Lage weit abseits bestehender Apothekenstandorte kann hierdurch den Patienten des Krankenhauses und der Facharztpraxen der Erwerb von Medikamenten vor Ort ermöglicht werden. Da bei den in zentraleren Lagen der Stadt befindlichen Kliniken Apothekenstandorte im Umfeld vorhanden und/ oder planungsrechtlich möglich sind, wird hier für das Evangelische Krankenhaus mit angegliedertem Facharztzentrum eine gleichwertige Versorgungssituation ermöglicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch eine Apotheke am Standort des evangelischen Krankenhauses Innenstadtstandorte wesentlich geschwächt werden, da das EKM vorwiegend per PKW erreicht wird. Es ist daher davon auszugehen, dass Patienten mit rezeptpflichtigen Verschreibungen diese nach einem Besuch bisher eher wohnortnah eingelöst haben, als nach einem Krankenhaus- bzw. Facharztbesuch mit dem PKW eine Innenstadtapotheke mit eingeschränkten Parkmöglichkeiten aufzusuchen. Die Innenstadt wird daher durch einen Apothekenstandort auf dem Gelände des Evangelischen Krankenhauses nicht geschwächt werden,.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die maximalen Gebäudehöhen und die Grundflächenzahl festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe hat aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes auf der Hardt eine besondere Brisanz. Da gegenüber der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 71 „Östliche Hardt“ von 2007 auch eine Erweiterung des nördlichen Baufeldes um eine weitere Parkpalette im Norden des Gebietes vorgenommen wird, wurde zuvor die hierdurch eintretende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes untersucht. Von der zugrundeliegenden Planung der Erweiterung um eine baugleiche zweite Parkpalette ausgehend wird die Höhe der Parkpalette wie bisher auf 4 m, gemessen von der darunter liegenden, befestigten Stellplatzfläche bis zur Oberkante der Brüstung auf dem obersten Parkdeck am westlichen Rand der neuen Parkpalette festgesetzt. Der Problematik der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird mit der Festsetzung von Anpflanzungen und Begrünung auf einem gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan breiteren Pflanzstreifen und direkten Begrünungs-/ Berankungsfestsetzungen begegnet. (siehe Abschnitt „4.4 Grünordnerische Festsetzungen“).

Die 2014 beantragte Aufstockung im Teilbereich mit bis zu 3 zulässigen Vollgeschossen zur Unterbringung einer Lungenfachabteilung und Erweiterung der Bettenkapazitäten auf 300 Betten ging mit einer Überschreitung der zulässigen

Gebäudehöhe um 52 cm einher. Diese Überschreitung wurde als städtebaulich vertretbar im Rahmen einer Befreiung nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB genehmigt, da die Wirkung des erhöhten Gebäudes aus Richtung der westlich angrenzenden freien Ackerflur durch entsprechende Anpflanzungen und Abschirmungsmaßnahmen gemindert wird. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Anpflanzungen wurde 2017 durch das Umweltamt überprüft und Nachbesserungen wurden gefordert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch Aufbauten für technische Anlage auf höchstens 10% der Dachfläche überschritten werden, um technischen Notwendigkeiten gerecht zu werden. Solaranlagen sind darüber hinaus zulässig, sofern diese das 1,5-fache ihrer Höhe an Abstand zu den darunterliegenden Gebäudewänden eingehalten. Im gesamten Wohngebiet wird die nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die überbaute Grundflächenzahl durch die geplanten und die vorhandene Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die geplante Errichtung einer weiteren Parkpalette und einer Erweiterung des medizinischen Versorgungszentrums ist in diesem Rahmen möglich.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind angesichts der Gesamtfläche des Krankenhausgrundstücks von über 40.000 qm mehr als ausreichend zur Realisierung der geplanten Vorhaben einer zweiten Parkpalette und der Ärztehausenerweiterung und bieten weiteren Spielraum für Erweiterungen innerhalb der festgesetzten Baufelder.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Planänderungsgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Erweiterung der Baugrenzen teilweise vergrößert, um eine weitere Parkpalette und eine Erweiterung des Ärztehauses auf ca. 300 m² Grundfläche zu ermöglichen. Teilweise wird sie auch verkleinert, um einen breiteren Pflanzstreifen zur westlich anschließenden offenen Landschaft zu ermöglichen. Um westlich des Südtraktes eine Erweiterung durch den Anschluss der Erschließung an den zentralen Kern des Krankenhauskomplexes zu ermöglichen, wird die durch einen Einschnitt der Baugrenze hier festgesetzte Freifläche zwischen Westtrakt und Südtrakt des Krankenhauses durch Verschieben der Baugrenze nach Westen verkleinert.



Abb. 8 Alte und neue Baugrenzen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die grüngestalterisch wichtigsten flächigen Gehölzbestände und Einzelbäume durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen gesichert. Dabei handelt es sich vor allem um die an den Rändern des Krankenhausareals vorhandenen angepflanzten oder spontan aufgewachsenen Hecken und Feldgehölze, außerdem um Bäume innerhalb der bestehenden Grünanlagen und im Bereich der noch verbleibenden Stellplätze.

Insbesondere am Westrand der Gemeinbedarfsfläche sind ergänzende Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, um die landschaftliche Einbindung der Gesamtanlage zu verbessern und die entfallenden Bäume zu ersetzen. Hierzu ist es dringend nötig, eine gemäß der Richtlinie RAS-LG 4 konforme Pflanzgrube von mindestens 3 m³ sicherzustellen, um den Wuchs von Bäumen trotz felsigem Untergrund zu verbessern. Der landschaftlichen Einbindung dient auch die Festsetzung der Fassadenbegrünung an den Parkpaletten.

4.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung der Dächer, die Begrünung der baulichen Anlagen und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

4.5.1. Gestaltung von Dächern

Die Dachneigung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf maximal 20° festgesetzt. Damit wird die bauliche Einheit mit den bereits errichteten Gebäuden gewährleistet, die durchgängig in Flachdachbauweise errichtet wurden. Geneigte Dächer bis 20° Neigung fügen sich dieses Erscheinungsbild ein und erlauben in der Regel keinen Ausbau der Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen. Der Ausschluss von glänzenden Dacheindeckungen sorgt zusätzlich dafür, dass sich die zulässigen flach geneigten Dächer optisch unterordnen und keine eigenständige Dachlandschaft bilden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie müssen mindestens das 1,5-fache ihrer maximalen Höhe oberhalb der Dachfläche einhalten, um ihre Sichtbarkeit und optisch störende Wirkung angemessen einzuschränken.

4.6. Verkehrskonzept

4.6.1. Erschließung

Die vorhandene Verkehrsanbindung über die Paul-Zipp-Straße und die Hardtallee mit weiterführender Anbindung über die Rodheimer Straße in Richtung Innenstadt bzw. alternativ in Richtung Gießener Ring zum Anschluss an das Autobahnnetz ist tragfähig und bewältigt die aktuellen Verkehrsmengen in Richtung des evangelischen Krankenhauses ohne Probleme. Die bei Realisierung der geplanten Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen können aufgrund der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Zudem wird derzeit ein Ausbau der Paul-Zipp-Straße in ihrem weiteren Verlauf westlich der Einmündung der Hardtallee durch das Tiefbauamt der Universitätsstadt Gießen geprüft, da der Ausbauzustand der Paul-Zipp-Straße in ihrem letzten Abschnitt vor Einmündung in die Heuchelheimer Straße unzureichend ist. Nach erfolgtem Ausbau kann diese derzeit nur bedingt geeignete Verbindung zur Anbindung des Plangebietes in Richtung Heuchelheim/ Wetzlar erheblich verbessert werden, so dass zusätzliche Verkehrsmengen auch hier kein Problem darstellen werden.

Die innere Erschließung des Klinikgeländes wird über interne Zufahrten, Wege und Kfz-Stellplätze sichergestellt. Zur Absicherung der verkehrlichen Erschließung von Flurstück Nr. 128/2 wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

4.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die vorhandene Bushaltestelle der Linie 7 unmittelbar vor dem Haupteingang zum Evangelischen Krankenhaus gewährleistet.

4.6.3. Ruhender Verkehr

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gießen nachzuweisen. Die durch die Erweiterung des medizinischen Versorgungszentrums zusätzlich erforderlichen Stellplätze können durch die Herstellung der zusätzlichen Parkpalette im Bereich der vorhandenen Kfz-Stellplätze geschaffen werden.

4.7. Ver- und Entsorgung

4.7.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Strom ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung für das Krankenhaus ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu überprüfen. Der erforderliche Wasserdruck und die Bereitstellung der für die Brandbekämpfung benötigten Wassermenge ist, unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

4.7.2. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung und die separate Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers sind für das Plangebiet durch eine vorhandene Kanalisation im Trennsystem gleichermaßen gegeben. Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation und an die Schmutzwasserkanalisation der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) ist dadurch sicher gestellt. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten (siehe Abschnitt „7.1 Wasserwirtschaftlicher Hinweis“).

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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. Dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann schon mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprochen werden, denn mit der Krankenhaus- und der benachbarten Wohngebietsnutzung sind hier eine Wohnnutzung und eine schutzbedürftige Nutzung benachbart zueinander vorhanden, die gleichermaßen einen Schutzanspruch im Sinne des § 50 genießen. Dennoch gehen vom Krankenhausbetrieb auch Störungen für das Wohnen aus, die besonders durch den dem allgemeinen Wohngebiet benachbarten Parkplatz mit einer vorhandenen Parkpalette verursacht werden. Aus diesem Grund

wurde im Vorfeld der Planung ein Immissionsgutachten für die geplante zweite Parkpalette und den Parkverkehr in Auftrag gegeben, mit dem die Auswirkungen auf das benachbarte allgemeine Wohngebiet untersucht wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel für das allgemeine Wohngebiet die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten und dass Schallschutzmaßnahmen daher nicht notwendig sind.

6. Weitere Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Damit werden Pläne bezeichnet, bei denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Weiterhin findet keine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) durch die Planung statt, und es bestehen keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht notwendig. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

6.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt, Altlasten

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Lahntal“, einer ebenen, unter menschlichem Einfluss fast waldfreien Landschaft. Der Hardthang trennt die hochgelegene Talterrasse der Hardt von der eigentlichen Lahnaue. Der geologische Untergrund auf der Hardt besteht aus unterkarbonischem Ton- und Grauwackenschiefer und deren Verwitterungsschuttdecken aus den Zwischeneiszeiten. Daraus sind skelettreiche flachgründige lehmig-tonige Böden (Braunerden) entstanden, die verbreitet intensiv chemisch verwittert sowie kalk- und basenarm sind. Dieser Untergrund ist gut ackerbaulich nutzbar, aber aufgrund seiner Flachgründigkeit (und damit Trockenheit) und Kalkarmut schwierig als Standort für größere Gehölze. In der Hangzone der Hardt dominieren tiefgründige Kolluvien aus umgelagertem Lößlehm, durchmengt mit Kiesen und Sanden der Lahn-Hauptterrasse. Hier sind die Wachstumsbedingungen für Gehölze ungleich besser. Das Plangebiet ist ein grundwasserferner Standort im Bereich von Kluffgrundwasserleitern. Das örtliche Grundwasservorkommen hat eine geringe Ergiebigkeit und wird zudem durch die Deckschichten relativ gut vor möglichen Verschmutzungen geschützt. Bedeutung sowie Risiko von Funktionsverlusten sind daher insgesamt gering. Es gibt keine Oberflächengewässer im Gebiet. Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Fazit: In Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt ist das Gebiet als stark anthropogen überprägt einzustufen. Eine besondere

Schutzbedürftigkeit besteht nicht.

6.2. Klima und Lufthygiene

Die bioklimatische Situation des Bebauungsplanbereiches wurde gemäß der Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet durch die GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014 als günstig (hellgrün in Abb. 8) eingestuft, da sie von der Kaltluftproduktion der umgebenden Ackerflächen profitiert (Schraffur). Die unbebauten Grünflächen im Komplex produzieren zusammen mit der umgebenden Hochfläche Kaltluft in mäßigem bis hohem Umfang (hellblau). Der benachbarte Hardthang fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Kaltluftproduktivität (Punktraster). Die Belüftung des frei anströmbaren Krankenhauskomplexes erfolgt aufgrund der dominierenden Kaltluftströmungen (Pfeile) aus nordwestlicher Richtung. Der Siedlungsbereich wird durch- und umströmt (Schraffur). Durch die vorliegende Planung kommt es nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen, weder für die Kaltluftentstehung noch für den Kaltluftabfluss.



Ausgleichsräume

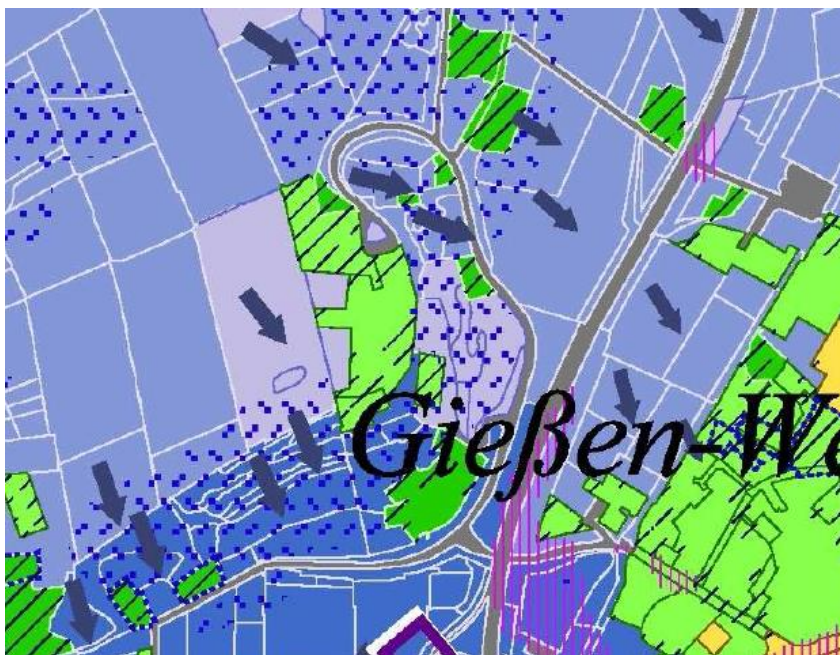
Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen


- | | |
|---|-------------|
| ■ | 4 Sehr hoch |
| ■ | 3 Hoch |
| ■ | 2 Mäßig |
| ■ | 1 Gering |

Abb. 9 Auszug aus der Klimafunktionskarte für die Universitätsstadt Gießen

Die Planungshinweiskarte empfiehlt für Siedlungsflächen mit geringer bioklimatischer Belastung, die Bauhöhen möglichst niedrig zu halten. Die Bedeutung der Freiflächen im

Krankenhauskomplex aus humanbioklimatischer Sicht wurde als „mittel“ eingestuft. Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ist ebenfalls „mittel“, eine maßvolle bauliche Nutzung ist unter Beibehaltung des offenen Siedlungscharakters aus bioklimatischer Sicht möglich. Unterstützend für das Ziel „Günstiges Bioklima erhalten“ wirkt die Festsetzung, dass die Pkw-Stellplätze in Form wasserdurchlässiger und begrünungsfähiger Oberflächenbefestigungssysteme (z.B. Rasenwaben) zu befestigen sind. Insbesondere durch eine begrünte offenporige Oberflächengestaltung kann durch die damit erhöhte Verdunstungskapazität eine Temperaturreduzierung (Verdunstungskälte) erreicht werden. Asphaltierte, aber auch mit Betonsteinen gestaltete Flächen haben dagegen eine hohe Wärmespeicherkapazität, die sich negativ auf das nächtliche Abkühlpotential auswirkt.



Bioklimatische Bedingungen	Grund der Einstufung	Beurteilung der Empfindlichkeit	Maßnahmen
Sehr geringe und geringe Belastung 	Siedlungsraum mit sehr günstigen bzw. günstigen bioklimatischen Bedingungen. Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad und meist guter Durchlüftung.	Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Maßvolles Nachverdichten unter Beibehaltung des offenen Siedlungscharakters	<ul style="list-style-type: none"> • Günstiges Bioklima erhalten • Klimaaktivität der Fläche für angrenzende Siedlungsräume beachten • Bebauungsränder offenhalten oder öffnen • Bauhöhen gering halten oder reduzieren • Baukörperstellung im Hinblick auf Kaltluftströmungen beachten • Grünflächenvernetzung zum Freiland schaffen • Hausbrandemissionen reduzieren



- 
Hohe bioklimatische Bedeutung
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.
- 
Mittlere bioklimatische Bedeutung
 Freiflächen mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich.

Abb. 10 Auszug Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Gießen

Lufthygiene: Das Plangebiet ist lufthygienisch unproblematisch aufgrund geringer Belastung und guter Durchlüftung. Zusätzliche verkehrliche Immissionen durch die Zunahme des Pkw-Verkehrs bewegen sich in unerheblichem Rahmen.

6.3. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen

Das Plangebiet ist ein baulich und gärtnerisch gestalteter Krankenhauskomplex. Die gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans veränderten Bebauungsmöglichkeiten betreffen

- für die geplante Parkpalette einen vorhandenen versiegelten Parkplatz samt seiner Begrünung: Zwischen den Stellplätzen sind 11 meist wachstumsgehemmte Ahorne mit einer flächigen Unterpflanzung von Schneebeere vorhanden, die entfallen müssen. Die angeböschte Randeingrünung aus Feldahorn und Strauchgehölzen soll möglichst erhalten bleiben und durch Großbaumpflanzungen ergänzt werden,
- für die geplante Erweiterung des Ärztehauses Rasenflächen mit drei Großbäumen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der heimischen Tier- und Pflanzenwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten, wenn die notwendigen Fällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden.

6.4. Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Erweiterung um eine Parkpalette wurden im Vorfeld dieser zweiten Bebauungsplanänderung im Rahmen einer Landschaftsbildanalyse untersucht. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Landschaft durch die geplante Erweiterung um eine zweite Parkpalette nur in einem sehr eingeschränkten Bereich verändert wird. Die Sichtbarkeit der vorhandenen bzw. der geplanten zweiten Parkpalette wird durch die Topographie der Umgebung, durch die bereits vorhandenen Gebäude des Krankenhauses sowie den vorhandenen Baumbestand an den Hängen der Hardt stark eingeschränkt. Die Sichtbarkeit wird sich daher auf Nahsichtbeziehungen in einem kleinen Bereich westlich des Krankenhauskomplexes beschränken. Darüber hinaus sind zwar Sichtbeziehungen von den exponiert liegenden Kulturdenkmälern Burg Gleiberg und Burg Vetzberg aus möglich. Diese sind aber aufgrund der Entfernung und der geringen Größe des geplanten Gebäudes nicht erheblich sind, da es schwer fällt, dieses aus so großer Distanz überhaupt auszumachen. Umgekehrt ist der Blick auf die Burgen Gleiberg und Vetzberg, die wesentlicher Teil des Landschaftsbildes einer historischen Kulturlandschaft der höchsten Kategorie sind, infolge der prinzipiellen Sichtbarkeit des Neubaus zwar grundsätzlich beeinträchtigt, jedoch durch die Entfernung und geringe Größe der Parkpalette nicht in einem als erheblich zu bewertenden Umfang. Zur weiteren Minderung der Beeinträchtigung wird die Bepflanzung und Berankung der Parkpalette mit Pflanzen wie Schlingknöterich, Hopfen und gewöhnlicher Waldrebe

empfohlen. Eine Ausgleichszahlung für verbleibende Landschaftsbild-Beeinträchtigungen, wie vom Gutachten empfohlen, ist vom Baurecht nicht gedeckt und kann daher nicht erhoben werden.

Für die Erweiterung des (tiefer gelegenen) Ärztehauses am östlichen Rand des Plangebietes sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu befürchten, da es die schon vorhandene Landschaftsbeeinträchtigung durch das schon existierende Ärztehaus nicht wesentlich verstärkt.

Durch die Rücknahme der südwestlichen Baugrenze auf 15 m Abstand zur Grundstücksgrenze kann die vorhandene randständige Eingrünung erhalten bleiben und sich gut entwickeln. Zusätzliche Baumstandorte können hier wie westlich der neuen Parkpalette durch Bodenbehandlung mit Vorbereitung mindestens 3 m³ großer Pflanzgruben und mit auf die Baumpflanzungen abgestimmtem Substrat eingerichtet werden. Dies wirkt sich gegenüber dem letztgültigen Bebauungsplan-Entwurf positiv für die zukünftige Eingrünung aus.

6.5. Eingriffsregelung und Artenschutz

Der für das Plangebiet derzeit gültige, 2007 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan G 71 „Östliche Hardt, 1. Änderung“ erlaubt eine Bebauung mit ähnlichem Anteil an versiegelter Fläche und entsprechend hoher Eingriffsintensität an diesem Standort. Die nun erfolgte Neuplanung verschärft die Eingriffsintensität nicht. Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist demnach kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Zum Artenschutz fehlt derzeit die Datengrundlage. Eine faunistische Kartierung ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht erfolgt –zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind große Teile des Geländes und der Gebäude eine riesige Baustelle, so dass kein dauerhaft aussagefähiges Ergebnis zu erwarten wäre. Der Unteren Naturschutzbehörde ist die Nutzung einiger Fassadenbereiche des älteren Klinikbaus durch Haussperlinge, eine besonders geschützte Tierart, bekannt. Das Vorkommen weiterer gebäudebrütender Vogelarten und ggf. Sommerquartiere gebäudebewohnender Fledermäuse, ebenfalls alles besonders oder sogar streng geschützte Tierarten, sind in den nicht vom Umbau betroffenen Teilen möglich und wahrscheinlich. Die derzeitige Ausstattung der umgebenden Grünanlage, insbesondere aber die Fläche der geplanten neuen Parkpalette (Parkplatz mit eher schwachwüchsigen Bäumen und Schneebeere-Monokultur), lassen ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten nicht vermuten. Daher wird durch die Planung sicher kein Vorhaben geplant, das artenschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig wäre – ggf. unter Auflagen zur Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die jetzt anstehenden Erweiterungen (Parkpalette, Anbau Ärztehaus) sind artenschutzrechtlich nicht relevant, wenn notwendige Fällungen auf das Winterhalbjahr gelegt werden. Aufgrund der zu vermutenden Anwesenheit besonders geschützter Arten an den Gebäuden ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung weiterer Gebäude, die in den nächsten Jahren

bzw. Jahrzehnten zur Erweiterung bzw. zum Umbau anstehen, dann jeweils zum Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies gilt gemäß § 9 (6a) BauGB auch für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 (2) WHG, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 (3) WHG sowie für Risikogebiete im Sinne des § 76 (1) S.1 WHG.

7.1. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten.

Niederschlagswasser soll gemäß § 37 Abs.4 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht bestehen. Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs.4 HWG ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließenden Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessende Regenwassernutzungsanlage aufzufangen. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 errichtete Gebäude, deren Entwässerung im Gebäude nicht wesentlich geändert wird oder falls unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange vorliegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und Schonung des Wasserhaushaltes nachweislich auf andere Weise entsprochen wird (z.B. Versickerung oder Grauwassernutzungs-Anlagen).

7.2. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

7.3. Kampfmittelbelastung

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Gießener Innenstadt und damit zu einem größeren

Bombenabwurfgebiet in knapp 1500 m Luftlinie Entfernung kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet Ziel einzelner Bombenabwürfe war. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder diese Möglichkeit ergeben. Dies wird sich im Rahmen der Trägerbeteiligung öffentlicher Belange zu diesem Entwurf klären.

Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist in diesem Fall eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

7.4. Artenschutz

Es ist bekannt, dass in der verkleideten Fassade des Krankenhaus-Haupthauses Haussperlinge nisten; das Vorkommen weiterer gebäudebewohnender Tierarten ist zu vermuten (vgl. 6.5). Daher ist vor einem Abriss oder vor einer Sanierung von Gebäuden zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind, und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

7.5. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung

Eine ausreichende Begrünung des Krankenhauskomplexes ist aus ökologischer und mehr noch aus gestalterischer Sicht geboten (Einbindung in die Landschaft). Um der heimischen Tierwelt einen Lebensraum zu bieten, werden bei den Sträuchern heimische Pflanzenarten empfohlen, da sich die heimischen Tiere an diese angepasst haben. Bei den Bäumen hat sich bei der Bepflanzung der Stellplatzanlage gezeigt, dass es durch die schwierige Wurzelraumsituation (flachgründige Böden, hohe benachbarte Versiegelung) Bäume der meisten heimischen Arten schwer haben und mit starkem Minderwuchs reagieren. Daher werden hier Arten empfohlen, die an trockene Standorte angepasst sind; dies sind neben der heimischen Traubeneiche vorwiegend fremdländische Baumarten.

8. Bodenordnung

Die durch Änderungen des Bebauungsplanes betroffenen Bereiche liegen ausnahmslos innerhalb des Grundstücks 128/1 in der Flur 36 der Gemarkung Gießen im Besitz des Evangelischen Krankenhauses. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans nicht nötig.

9. Städtebauliche Kennwerte und Kosten

Fläche (Entwurf)	m ²	%
Gesamtfläche Geltungsbereich	31.200	100
Grundfläche Krankenhaus inkl. med. Versorgungszent. (Bestand)	6.900	22
Grundfläche Erweiterung medizinisches Versorgungszentrum	300	1
Grundfläche 1. Parkpalette (Bestand)	1.970	6,3
Grundfläche 2. Parkpalette (Neubau)	1.970	6,3

Der Stadt Gießen werden durch das Verfahren keine städtebaulichen Kosten entstehen.

10. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),

Planzeichenverordnung

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I, S. 607),

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017

(BGBl. I, S. 3434),

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338),

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771),

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786),

Städtische Abwassersatzung 2013

11. Verfahren

11.1. Verfahrensart

Das Verfahren wird als Änderung und Ergänzung eines bestehenden Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Dieses Bebauungsplanverfahren erfüllt die in § 13 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB genannten notwendigen Anwendungsvoraussetzung für diese Verfahrensart, da lediglich die Erweiterung der vorhandenen Parkpalette und ein ca. 300 m² großer Anbau an das vorhandene Ärztehaus planungsrechtlich neu ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan bereitet damit keine Zulässigkeit von Vorhaben vor oder begründet solche Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Des Weiteren liegen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes vor.

Da keine entsprechend gefährdenden Betriebe oder Einrichtungen in relevanter Nähe zum Plangebiet existieren, liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG durch die geplante Planänderung zu beachten wäre, auch wenn es sich bei dem Krankenhausareal um ein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG handelt.

Somit liegen alle Voraussetzungen des § 13 (1) Nr. 1 bis 3 BauGB zur Durchführung des einfachen Bebauungsplan-Änderungsverfahrens vor.

11.2. Verfahrensstand

Nachdem der Einleitungsbeschluss zur 2. Planänderung, der am 20.06.2016 (STV/0114/2016) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde, wird der hier vorliegende Entwurf den Stadtverordneten im Februar 2018 zum Beschluss vorgelegt werden. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet. Eine Offenlage des Bebauungsplanentwurfes und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird anschließend gem. § 13 (2) Nr.2 und Nr. 3 BauGB im Frühjahr 2018 durchgeführt.

Die weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Einleitungsbeschluss:	20.06.2016
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung Einleitungs- u. Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung Offenlegung:	
Offenlegung:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	

11.3. Konfliktbewältigung

Aus der bisher durchgeführten Abstimmung mit dem Krankenhausbetreiber sowie mit dem im allgemeinen Wohngebiet ansässigen Eigentümer wurden verschiedene, auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigende Konflikte erkannt.

Zum Einen wurde durch den Eigentümer des Wohngebäudes (mit zulässigem Gewerbebetrieb) im allgemeinen Wohngebiet am Rande des Bebauungsplanes die Befürchtung der Beeinträchtigung der Wohnruhe durch eine neue Parkpalette geäußert. Durch die erstellte Immissionsprognose konnte diese Befürchtung entkräftet werden und Schallschutzmaßnahmen als nicht notwendig festgestellt werden.

Zum Anderen wurde die Erweiterung um eine zweite Parkpalette als konfliktträchtig für das Landschaftsbild erkannt, da sich der geplante Standort am Rande des Plangebietes zur offenen Landschaft befindet und da dieser durch die exponierte Höhenlage des gesamten Krankenhausgeländes an besonders prominenter und aus der Ferne gut sichtbarer Stelle liegen soll. Zudem bietet die vorhandene Eingrünung des Areals in Richtung Westen wenig Sichtschutz durch Eingrünung, da sich die Baumstandorte als nicht ausreichend geeignet für einen hinreichend großes und gesundes Wachstum der festgesetzten Bäume erwiesen hatten.

Diesen Umständen wurde mit einer Landschaftsbildanalyse begegnet, die feststellt, dass das Landschaftsbild nur in einem eingeschränkten Sichtbereich beeinträchtigt wird. Um dem Ergebnis der Analyse zu begegnen und auch zukünftige

Erweiterungen im Süden den Krankenhauskomplexes zu berücksichtigen, wurden Pflanz- und Bodenvorbereitungsmaßnahmen festgesetzt sowie die Verbreiterung eines vorhandenen Pflanzstreifens vorgenommen. Beides soll Menge und Wuchsbedingungen des zur Abschirmung vorgesehenen Bewuchses am westlichen Gebietsrand erhöhen bzw. verbessern und so mittelfristig eine bessere Einfügung des EKM-Standortes in das Landschaftsbild bewirken.

Die Konflikte durch die für die bisherigen Erweiterungen nicht ausreichenden Festsetzungen, die bisher durch Befreiungen überwunden wurden, werden durch eine Anpassung der betroffenen Festsetzungen zu Gebäudehöhen behoben.

Stadtplanungsamt Gießen

03.01.2018