



**Begründung zum Vorentwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Nr. GI 01/23

Gebiet: "St. Josefs Krankenhaus"

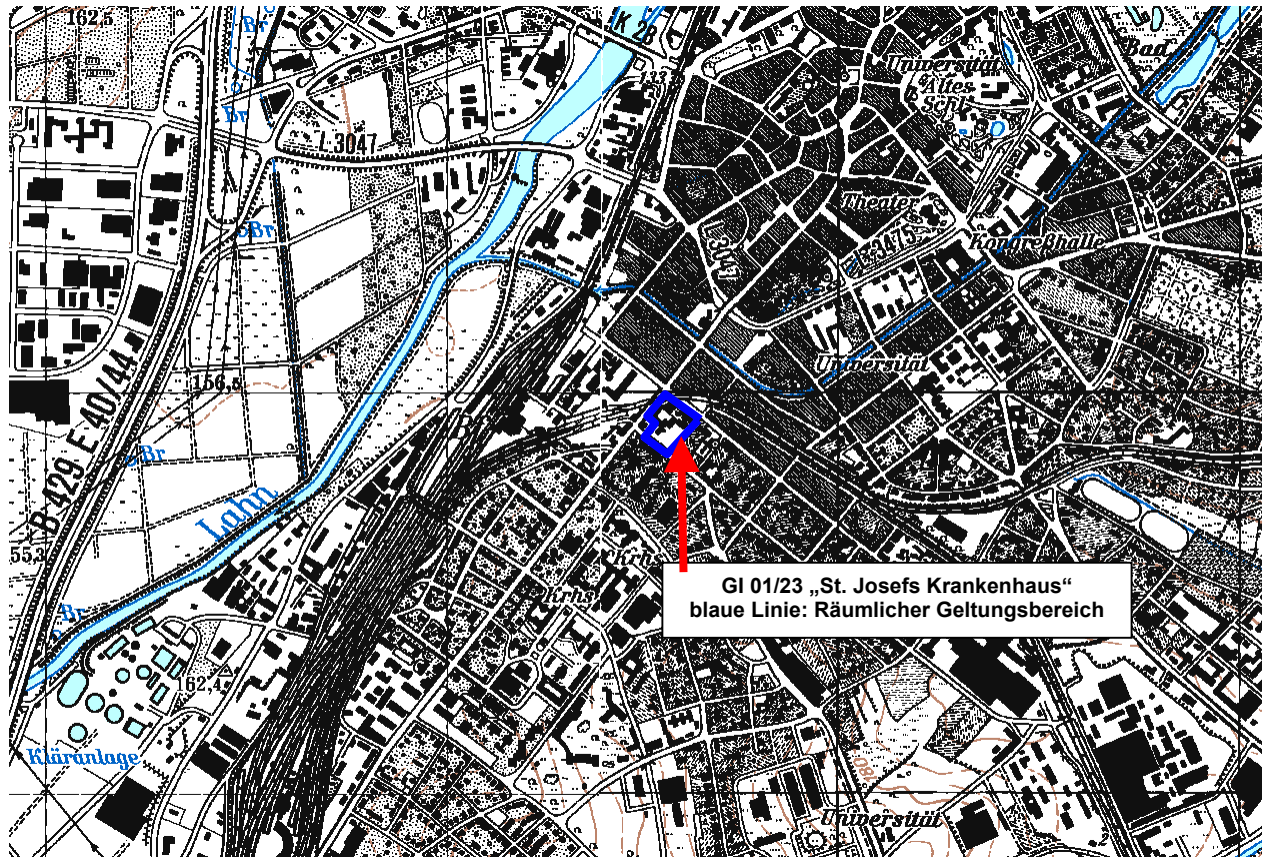
Planstand 20.09.2006

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Umweltbericht: Dr. Jochen Karl

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

Inhalt

Teil A

1	Vorbemerkungen und Veranlassung	4
1.1	Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Das Vorhaben	5
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Regionalplanung	7
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
4	Inhalt und Festsetzungen	8
4.1	Flächen für den Gemeinbedarf	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.1	Geschäfts- und Ärztehaus	9
4.2.2	Mischgebiet	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3.1	Grundflächenzahl	11
4.3.2	Geschossflächenzahl	12
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen	12
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13

5	Verkehrerschließung	14
5.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	14
5.2	Äußere/Innere Erschließung	14
5.3	Anbindung an den ÖPNV.....	15
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
7.1	Wasserversorgung	16
7.2	Bodenversiegelung	16
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	16
7.4	Überschwemmungsgebiet.....	16
7.5	Oberirdische Gewässer.....	16
7.6	Abwasser.....	16
7.7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	17
8	Denkmalschutz	17
9	Bodenordnung	17
10	Erschließung, Durchführungsvertrag.....	17
	Teil B.....	18
11	Orts- und Gestaltungssatzung	18
11.1	Werbeanlagen.....	18
11.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	18
	Teil C.....	18
12	Hinweise	18
	Teil D.....	18
13	Umweltbericht (09/2006).....	18

1 Vorbemerkungen und Veranlassung

Das St. Josefs Krankenhaus besteht seit dem Jahr 1899 zwischen Liebigstraße und Wilhelmstraße im Bereich des Universitätsviertels südlich des Gießener Anlagenrings. In den vergangenen Jahren wurden mehrere Umbaumaßnahmen durchgeführt. Zur Abrundung der Maßnahmen sind weitere Baumaßnahmen, wie z.B. die Schaffung eines neuen Haupteinganges an der Liebigstraße mit Eingangshalle, Cafeteria und Aufzügen, die Modernisierung der Wirtschaftsräume sowie die Erweiterung des vorhandenen Pflegebereichs geplant.

Für eine zukunftsorientierte, integrierte Versorgung der Patienten plant das St. Josefs Krankenhaus darüberhinaus die Verzahnung von stationären und ambulanten Leistungen in einem Neubau auf dem Eckgrundstück Frankfurter Straße/Liebigstraße dem ehemaligen „Martinshof“ mit Anbindung an die bestehende Krankenhausanlage.

Die durch die Neubaumaßnahmen zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer neuen Tiefgarage unter dem Gartengelände des Krankenhauses an der Wilhelmstraße vorgesehen.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens sollen mit dieser Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das beschriebene Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

1.1 Planziel

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Um- und Anbau des bestehenden Krankenhauses einschließlich Tiefgarage und der zugehörigen ebenerdigen Stellplätze sowie die Ansiedlung eines verkehrsgünstig an der Frankfurter Straße gelegenen Geschäfts- und Ärztehauses mit Nutzflächen für Einrichtungen die im Zusammenhang oder Ergänzung zum Betrieb des bestehenden Krankenhauses stehen wie z.B. Arztpraxen, Therapeutische Praxen (z.B. Physiotherapie, Fitness), Beratungsstellen, Büroflächen, Verkaufsflächen (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser), Kirchliche Gemeinderäume, Veranstaltungsräume sowie Verwaltungs- und Schulungsräume.

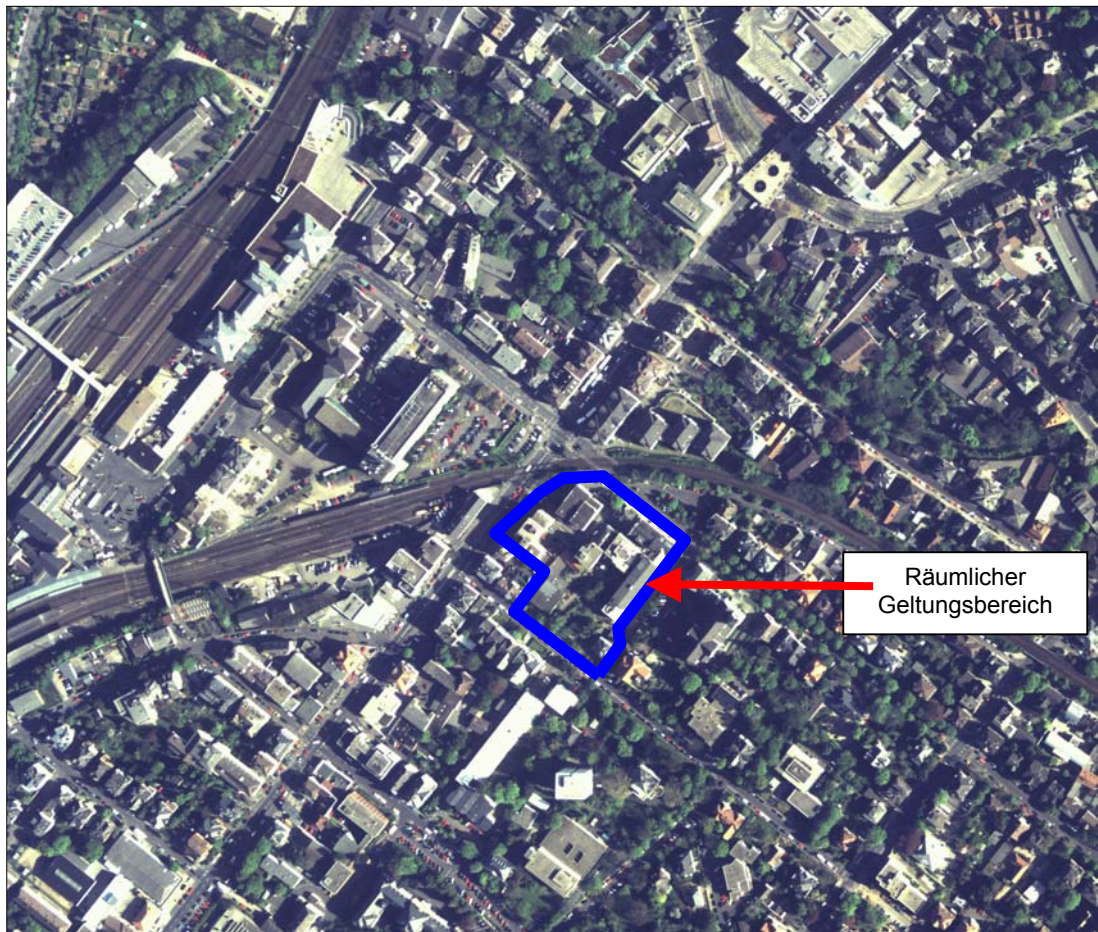
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in südlicher Innenstadtlage der Stadt Gießen westlich der Bonifatiuskirche. Er umfasst Flächen des St. Josefs Krankenhauses zwischen Liebigstraße und Wilhelmstraße, den Bereich des ehemaligen „Martinshofes“ zwischen Liebigstraße und Frankfurter Straße sowie die südlich daran anschließende Wohnbebauung der Wohnbau Gießen GmbH mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen, Flur 5: Flurstücke 44/2, 48/2, 52/1 sowie die nicht mehr erforderliche Wegeparzelle der Stadt Gießen Nr. 343/3. Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Liebigstraße und Eisenbahnlinie, angrenzend Geschäfts- und Wohnbebauung
Westen	Frankfurter Straße, angrenzend Geschäfts- und Wohnbebauung
Süden	Wilhelmstraße, angrenzend überwiegend Wohnbebauung sowie das Krankenhaus „Balsersischer Stift“
Osten	Bonifatiuskirche und Wohnbebauung

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 1,1 ha.

Abb. Luftbild – Stand 2001



genordet, ohne Maßstab

2 Das Vorhaben¹

Krankenhaus: Zur Komplettierung der bisherigen Um-/Neubaumaßnahmen im St. Josefs Krankenhaus sind folgende Baumaßnahmen geplant:

- Neuer Haupteingang – Eingangshalle – Cafeteria – Aufzüge
- Erweiterung des vorhandenen Pflegebereiches
- Modernisierung der Wirtschaftsräume mit Küche und Lager im UG

Der neue Hauptzugang erfolgt von der Liebigstraße unter dem historischen Altbau des Krankenhauses. Im Kernbereich des bestehenden Krankenhauses ist eine neue Eingangshalle geplant, die den neuen Haupteingang in der Liebigstraße mit der neuen Aufzugsgruppe des Krankenhauses verbindet. An die Eingangshalle angebunden ist eine neue Cafeteria für Patienten, Besucher und Mitarbeiter, die zwischen Eingangshalle und Gartenanlage zur Wilhelmstraße vorgesehen ist. Von der Eingangshalle erfolgt auch ein Zugang in das neue Gebäude Ecke Frankfurter Straße/Liebigstraße.

Der vorhandene Pflegebereich des Krankenhauses wird durch einen parallel zur Wilhelmstraße orientierten und von dort aus 4-geschossigen Baukörper erweitert. Die Erweiterung der Pflegebereich ist notwendig, damit alle Patientenzimmer im Alt- und Neubau mit Nasszellen ausgestattet werden können, außerdem werden noch fehlende Flächen für Arzt-, Untersuchungs-/Behandlungs- und Nebenräume vorgesehen.

¹ Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers, Stand 01.09.2006

Die vorhandenen Wirtschafts- und Küchenräume im Untergeschoss des Altbaues werden umgebaut und modernisiert und den zukünftigen Anforderungen angepasst.

Ärztehaus:

Abb. Perspektive: Einmündung Liebigstraße:



Urheber: Faust Consult GmbH, Wiesbaden – Stand 15.09.2006

Für eine zukunftsorientierte, integrierte Versorgung der Patienten plant das St. Josefs Krankenhaus darüberhinaus die Verzahnung von stationären und ambulanten Leistungen. Um die hierfür benötigten zusätzlichen Flächen zu erhalten ist ein Neubau auf dem Eckgrundstück Frankfurter Straße/Liebigstraße dem ehemaligen „Martinshof“ mit Anbindung an die bestehende Krankenhausanlage geplant.

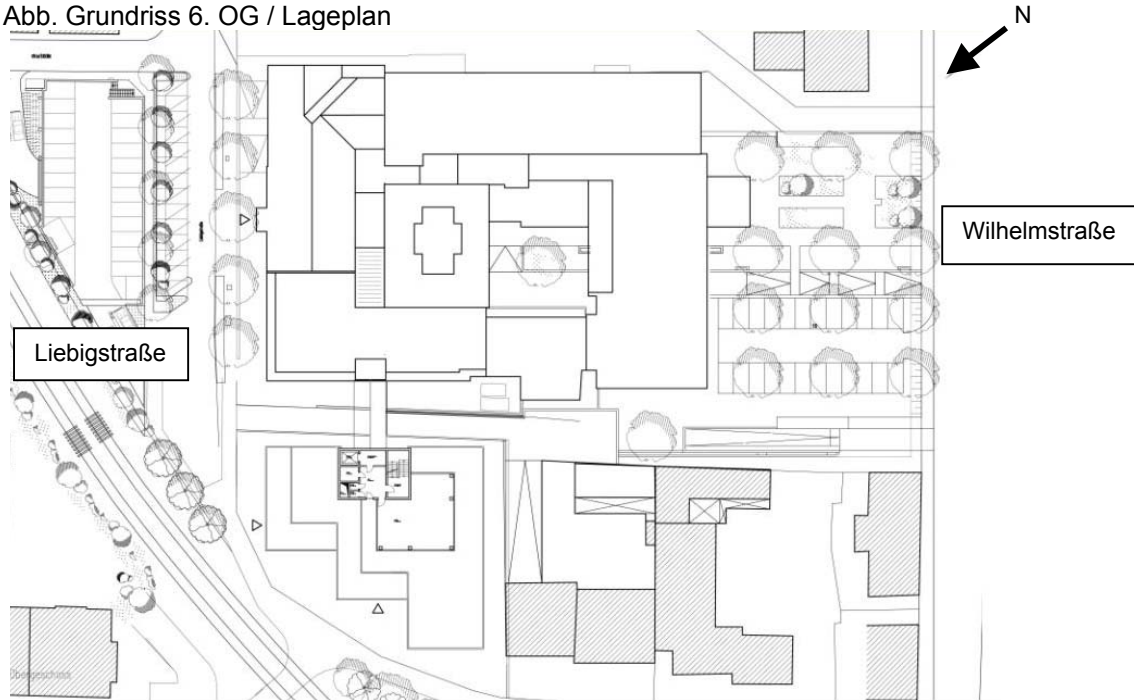
Das Gebäude setzt einen architektonisch/städtebaulichen Akzent innerhalb der heterogenen vorhandenen Bebauung. Durch die dreifache Staffelung der Baukörper zur Frankfurter Straße und der dreifachen Abstufung der Geschosse wird der exponierten städtebaulichen Situation Rechnung getragen.

Geplant ist der Neubau eines 4 bis 6 geschossigen Gebäudes mit jeweils einem deutlich zurückgesetzten und ansprechend und zurückhaltend gestaltetem Staffelgeschoss im 5. und 6. OG und einem Technikgeschoss einschließlich Erschließungskern. Im Erdgeschoss befindet sich der Hauptzugang sowohl von der Frankfurter Straße als auch von der Liebigstraße aus. Die Anbindung an das Krankenhaus erfolgt direkt vom 1. Obergeschoss an die zukünftige Eingangshalle des Krankenhauses mit Aufzügen und Cafeteria. Eine weitere Anbindung ist im 2. OG geplant. In einem Teilbereich des 1. Obergeschosses befindet sich als Ersatz für die Gemeinderäume im ehemaligen Martinshof, ein kleines Gemeindezentrum mit Veranstaltungsraum und Gruppenräumen der Katholischen Kirchengemeinde. In den übrigen Flächen sind Räumlichkeiten des Krankenhauses sowie Mietflächen für Kooperationspartner des Krankenhauses, wie z.B. Arztpraxen, Therapeutische Praxen und sonstige Leistungserbringer aus dem Gesundheitsbereich vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden im vorhandenen Parkdeck in der Liebigstraße bzw. in einer neuen Tiefgarage sowie auf oberirdischen Parkplätzen auf dem Gelände des Krankenhauses untergebracht.

Stellplätze: Die durch die Neubaumaßnahmen zusätzlich benötigten Stellplätze werden in einer neuen Tiefgarage unter dem Gartengelände des Krankenhauses an der Wilhelmstraße vorgesehen. Geplant sind min. 79 Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt von der Liebigstraße, die Ausfahrt ist zur Wilhelmstraße vorgesehen. Zusätzlich sind an der Nordwestseite des Grundstückes 20 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt dieser Stellplätze erfolgt von der Wilhelmstraße.

Abb. Grundriss 6. OG / Lageplan



Urheber: Faust Consult GmbH, Wiesbaden – Stand 15.09.2006

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich im Bereich der Gemarkung Gießen Siedlungsfläche-Bestand dar. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Der Regionalplan Mittelhessen - Entwurf zur Anhörung, Stand 2.2.2006, übernimmt die Darstellung, jetzt als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ bezeichnet.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2000 stellt für den Bereich des Krankenhauses und den ehemaligen „Martins Hof“ „Gemeinbedarfsfläche“ sowie im Bereich des bestehenden Wohngebäudes eine Gemischte Baufläche dar.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G1/08 Gebiet „Ludwigstraße“ der Universitätsstadt Gießen. Der Bebauungsplan Nr. G1/08 wurde am 31.07.1991 mit Az. 34-61d 04/01 vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 03.08.1991 Inkraft getreten. Der Bebauungsplan hat einer Überprüfung durch den 4. Senat des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes am 3.12.1997 (Az. 4 N 689/92) standgehalten.

Der räumliche Geltungsbereich des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO₁₉₉₀ festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G1/08 „Ludwigstraße“ durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ ersetzt.

4 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht² fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Krankenhaus nebst begleitender Infrastruktur und Wohnheim) fest, um das Baurecht für die geplanten Um-/Neubaumaßnahmen im St. Josefs Krankenhaus zu schaffen. Damit geht der Bebauungsplan bereits über die gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot hinaus.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Dies gilt hier analog für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den in § 12 Abs. 3 BauGB bestimmt wird, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden ist.

Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort zwischen Bonifatiuskirche und umgebender (Wohn-)bebauung verträgliches Maß zu begrenzen.

Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i.S. der BauNVO durch Doppelfestsetzung wird vorliegend unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-

² Urteil vom 11.3.1988 - 4 C 56.84 -

planes jedoch verzichtet. Darüberhinaus handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben im wesentlichen um ein eindeutig bestimmtes „Bauen im Bestand“.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl³ mit einer **GRZ = 0,8** festgesetzt. Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Stellplätze, deren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) beziehen werden, aufgrund der Festsetzung einer Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat über der Tiefgarage nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,9** überschritten werden darf.

Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage und der teils historischen Umgebung werden ergänzend Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Geschosse und der Gebäudehöhe getroffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch die verkehrlichen Belange werden durch die Festsetzung nicht nachteilig berührt, wie dem im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens erstellten Verkehrsgutachten entnommen werden kann.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (u.a. Krankenhauserweiterung) realisiert werden können.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschäfts- und Ärztehaus

Innerhalb des Teilbaugebietes Nr. 2 sind zulässig: Ein Geschäfts- und Ärztehaus mit Nutzflächen für Einrichtungen die im Zusammenhang oder Ergänzung zum Betrieb des bestehenden Krankenhauses stehen, wie z.B.:

- Läden im Erdgeschoss (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser),
- Arztpraxen,
- Therapeutische Praxen (z.B. Physiotherapie, Fitness),
- Beratungsstellen, Büroflächen,
- Kirchliche Gemeinderäume,
- Veranstaltungsräume sowie
- Verwaltungs- und Schulungsräume

einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

- Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen.

Aus städtebaulichen Gründen, die hier insbesondere in der unmittelbaren Lage an der Frankfurter Straße gesehen werden, werden Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

³ Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

4.2.2 Mischgebiet

Der rechtskräftige Bebauungsplan G1/08 „Ludwigstraße“ von 1991 setzt für diesen Bereich an der Frankfurter Straße „Mischgebiet“ fest. Die in der Umgebung nachgewiesene Nutzung und das geplante Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung begründet nach wie vor die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung findet demzufolge in vollem Umfang Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten,
- hinzu kommen Gebäude und Räume für freie Berufe.

Innerhalb des Mischgebietes an der Frankfurter Straße sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- es sich bei einem Gewerbebetrieb nicht um Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtlokale, Varietés, Kinos, Tanzlokale, Diskotheken, Videotheken, Spielhallen etc. handelt.

Der Katalog an den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen orientiert sich weitgehend an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes G1/08 „Ludwigstraße“. Die Begründung, die zur Festsetzung der zulässigen Nutzungen führte, ist auch heute noch nachvollziehbar.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen aber auch Diskotheken, Amüsierbetriebe, Video-Peep-Shows usw. zählen, wird festgesetzt, um den Erhalt der Standortqualität unter Bezugnahme auf die Gesamtlage „Frankfurter Straße“ als zentrale Zufahrt zur Innenstadt zu gewährleisten⁴.

⁴ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätten i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes sind, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Gleiches gilt im Grunde auch für die Einschränkung von Gastronomiebetrieben, deren verstärktes Aufkommen im Bereich Frankfurter Straße bzw. insbesondere der Parallelstraße Ludwigstraße mit dem Ausstrahlungsbereich in die Region und den daraus resultierenden Folgen für die Wohnruhe und das Verkehrsaufkommen zu einer deutlichen Sättigung geführt haben. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des Wunsches zum Erhalt des bestehenden Gebietscharakters ausgeschlossen.

Städtebauliche Gründe, die einen Ausschluss weiterer allgemein zulässiger und auch zu erwartender Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen teilweise als Mindest- und als Höchstmaß.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan G1/08 „Ludwigstraße“ ist ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“. Von einem einfachen Bebauungsplan spricht man, wenn ein Bebauungsplan nicht alle mindestens erforderlichen Festsetzungen des § 30 (1) BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen) enthält. Das Instrument des „einfachen Bebauungsplanes“ wurde für den überwiegend bereits bebauten Bereich gewählt, da das Planziel bei der Aufstellung insbesondere die Festsetzung und sorgsame Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung war.

Von einer Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl wurde daher abgesehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich insofern nach den Vorgaben des § 34 BauGB, nach dem eine Bebauung zulässig ist, sofern sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umgebende Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „St. Josefs Krankenhaus“ bezieht die gegenwärtig durch Geschosswohnungsbau aus den 70er Jahren einschließlich zugehöriger Tiefgarage geprägte Fläche als Teilbaugebiet der lfd. Nr. 3 mit in den räumlichen Geltungsbereich ein, da die bestehende Tiefgarage in die Planung/Nutzung eingebunden wird. Langfristig soll die Möglichkeit zur Einbeziehung auch dieser Flächen in das Gesamtkonzept des Krankenhauses offengehalten werden.

Der zulässige Nutzungskatalog orientiert sich an den im vorhergehenden Kapitel näher erläuterten Vorgaben des § 6 BauNVO für Mischgebiete. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Teilbaugebiet der lfd. Nr 3 in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ bestandsorientiert auf eine max. zulässige Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** beschränkt. Die Festsetzung orientiert sich an den in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) für nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne festgelegten Obergrenze für Mischgebiete.

Für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 den Bereich des geplanten „Geschäfts- und Ärztehauses“ wird eine höchstens zulässige Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt. Diese gestattet die geplante Bebauung und stellt darüber hinaus ein Einfügen in die Umgebung sicher.

4.3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ verzichtet.

Die getroffenen Festsetzungen der höchstens zulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und vor allem die Festsetzung der Gebäudehöhen reichen aus, um die bauliche Fortentwicklung und Ergänzung in diesem Bereich zu steuern.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Da die Höhe der geplanten Krankenhauserweiterung und des Geschäfts- und Ärztehauses durch die Festlegung einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse (für die in § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) ausschließlich eine Mindesthöhe festgelegt wird) nicht hinreichend bestimmt werden kann, bedarf es für die exponierte städtebauliche Situation an der Ecke Frankfurter Straße / Liebigstraße und des teilweise historischen Umfeldes weitergehender Vorgaben.

Der Bebauungsplan ergänzt die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse durch die Festsetzung der zulässigen niedrigsten und höchsten Gebäudeoberkanten.

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten mindestens und höchstens zulässigen Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen beträgt 168,30 m über NN und entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens des St. Josefs Krankenhauses.

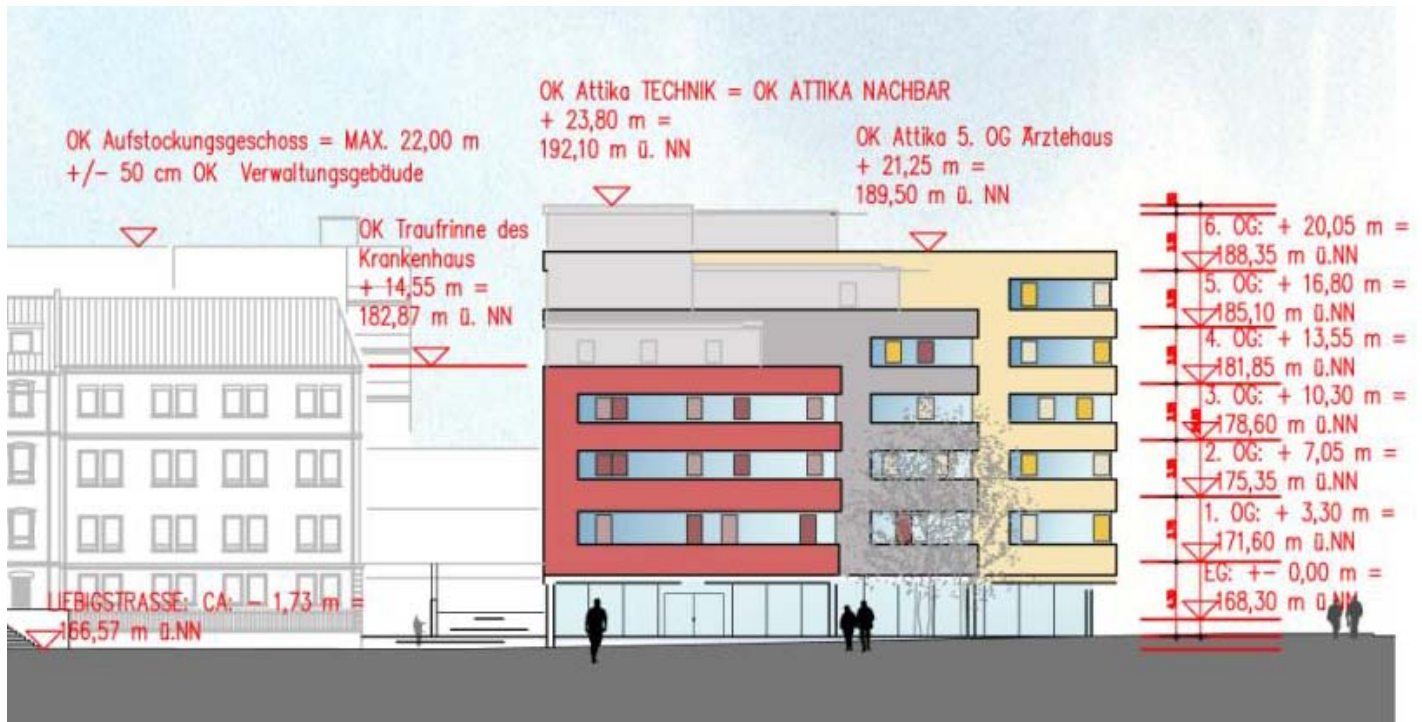
Gemessen wird bis zur Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe (OK_{AW}), bzw. bis zur Oberkante des Gebäudes ($OK_{Geb.}$). Im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 sind zwei über die Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe (OK_{AW}) hinausgehende Staffelgeschosse zulässig. Technische Anlagen (Technikgeschoss) und Erschließungskern einschließlich Aufzugaufbau werden nicht hinzugerechnet.

Festgesetzt wird:

- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 1 (Fläche für Gemeinbedarf) eine max. Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) von 22 m.
- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 2 (Geschäfts- und Ärztehaus) an der Liebigstraße eine min. Höhe der Außenwandscheibe von 14,00 m und eine max. Höhe der Außenwandscheibe (OK_{AW}) von 15,00 m. Die max. Gebäudehöhe ($OK_{Geb.}$) darf 22 m nicht überschreiten.

Die gewählte Höhe, hier die Bemessung der Oberkante der Außenwand (OK_{AW}), orientiert sich mit 14 bis 15 m an der Traufhöhe des bestehenden Krankenhauses in der Liebigstraße mit 14,55 m (Oberkante Rinne). Die bestehende Traufhöhe soll durch den Neubau aufgenommen werden, damit die harmonische Höhenabwicklung in der Liebigstraße aufgenommen und gestärkt werden kann. Die darüber hinausgehenden Staffelgeschosse bleiben deutlich hinter der Gebäudekante zurück, so dass diese für den Betrachter in der Liebigstraße nicht unmittelbar wahrnehmbar sind.

Abb. Strukturplan:



Urheber: Faust Consult GmbH, Wiesbaden – Stand 15.09.2006

Was die Festsetzungen der Oberkante der Gebäude ($OK_{Geb.}$) für die Fläche für den Gemeinbedarf anbetrifft, orientieren sich diese in ihrer Höhenentwicklung an dem gebauten Bestand, wobei das Verwaltungsgebäude den Maßstab vorgibt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der geplanten Gebäudestellung und vollzieht die Gebäude unmittelbar nach.

Ferner wird durch die Lage der Baugrenze dokumentiert, dass im Bereich Frankfurter Straße/Liebigstraße eine gestaffelte Eckausbildung geplant ist, die die besondere Situation in der Überleitung zwischen historischer und neuer Bebauung gestalten kann.

Abb. Abwicklung von der Frankfurter Straße aus:



Urheber: Faust Consult GmbH, Wiesbaden – Stand 15.09.2006

5 Verkehrserschließung

5.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Der Standort grenzt südlich an den Anlagenring. Dieser stellt die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (BAB) her.

5.2 Äußere/Innere Erschließung

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)⁵ 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*

⁵ Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt: Stand September 2006

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.**

Die Verkehrsuntersuchung liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und wird in die Abwägung eingestellt.

5.3 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Die zentrale Haltestelle „Liebigstraße“ liegt in rd. 500 m Entfernung nordöstlich des Standortes an der Frankfurter Straße. Der Haltepunkt wird in der Hauptverkehrszeit in einer Taktfrequenz von bis zu 10 min angefahren (unterschiedliche Linien, hier: 2, 5, 24, 15, 1 und 11) und sind fußläufig gut zu erreichen.

Bahn: Der IC Bahnhof Gießen liegt in rd. 1.500 m Entfernung nordöstlich des Standortes und ist insofern auch fußläufig zu erreichen.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. **Teil D**).

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange:

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist Bestand und wird im Plangebiet ausgebaut. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Hinsichtlich der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die folgende Fundstelle verwiesen:

§ 42 Abs. 3 HWG:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Der § 42 HWG stellt unmittelbar geltendes Recht dar und ist im Rahmen der Bauplanung bzw. des Bebauungsplanvollzuges zu beachten.

Der Begriff "soll" wird dahingehend verstanden, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Allerdings ist nicht mehr Träger der Bauleitplanung, sondern ausschließlich der mit seinem Vollzug beauftragte Architekt bzw. Bauingenieur sowie die Bauherren Adressat.

7.2 Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen.

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

7.4 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7.5 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein oberirdisches Gewässer.

Gräben, Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.

7.6 Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal zur Kläranlage Gießen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Welche darüber hinausgehenden Maßnahmen zur Ableitung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen sollen, kann zum gegenwärtigen Stand der Planung noch nicht bestimmt werden. Eine entsprechende Fachplanung wird zeitnah beauftragt, so dass die Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes Eingang finden werden.

7.7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt. Auch beim Abbruch des ehemaligen „Martinshofes“ sind keine Indizien aufgetreten, die auf eine vorhandene Belastung hinweisen könnten.

8 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt am Rand des alten Gießener Universitätsviertels, das ab den 70er Jahren des 19. Jhs. planmäßig erschlossen wurde. Das Viertel wird bis heute von seiner repräsentativen Wohnbebauung und teilweise parkartigen Villengrundstücken geprägt. Im Ensemble des St. Josefs Krankenhauses ist nach dem Rückbau des ehemaligen Pfarrhauses (1830 und Anbau 1894) im Jahre 2003 allein das auf das Jahr 1906 datierte, als Kulturdenkmal geschützte ehemalige Schwesternhaus mit seiner historisierenden Fassade erhalten.

Das Vorhaben liegt mit der „Fläche für Gemeinbedarf“ innerhalb der geschützten Gesamtanlage des Universitätsviertels im Sinne des § 2 (1) HDSchG.⁶

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung, den eigentlichen Adressaten, ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 20 HDSchG aufgenommen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.“

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

10 Erschließung, Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu

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

beinhaltet.

⁶) vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hrsg., 1993): Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen.

Teil B

11 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Werbeanlagen und Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

11.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar an der Frankfurter Straße begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln.

Im Plangebiet gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001, ortsüblich bekannt gemacht am 14.09.2001.

11.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Korrespondierend mit der Begrünung der Stellplätze wird festgesetzt, dass mind. 20% der Grundstücksflächen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Überdeckung und Bepflanzung der Fläche über der Tiefgarage wird in die Berechnung einbezogen.

Teil C

12 Hinweise

Hinweise werden auf

- die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen,
- die Bestimmungen des Denkmalschutzes,
- die Vorgaben von Leitungen und Baumstandorten und
- die Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser

aufgenommen.

Teil D

13 Umweltbericht (09/2006)

Anlage (sofern beigelegt)

Anlage 1 – „Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung für die Erweiterung des St. Josef Krankenhauses in Gießen um ein Ärztehaus“ Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt 08.09.2006