

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1002/2007**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.05.2007

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bz/Ro - 23 33 -
 Verfasser/-in: Herr Benz

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

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

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 01/23 "St. Josefs Krankenhaus" ;
hier: - Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrates vom 25.05.2007 -

Antrag:

1. Die Anregungen der Trägern öffentlicher Belange zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden mit den aus der Anlage 1 hervor gehenden Ergebnissen abgewogen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen (Anlage 2).

3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) und die wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG) werden als Satzungen beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, die Satzungsbeschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.11.06 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen. Nach der Durchführung der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Nov. / Dez. 2006 (frühzeitige Beteiligung) und Februar / März 2007 (Offenlegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB) wird nun nach Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des erforderlichen Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger, dem Kloster Maria Hilf Bühl e. V. vertreten durch das St. Josefs Krankenhaus Gießen gemeinnützige GmbH, der Satzungsbeschluss angestrebt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Entwurfs-Offenlegung ergaben lediglich eine Anregungen seitens der Öffentlichkeit.

Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachämter ergaben lediglich zwei Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom Hochbauamt und dem städtischen Umweltamt.

Diese werden in der Anlage 1 der erforderlichen Abwägung unterzogen.

Der Vorhabenträger wird mit dem Magistrat noch vor dem Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abschließen, der u. a. eine Übernahme aller im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung bzw. dem Bauvorhaben stehenden Kosten vorsehen wird und auch den Zeitraum der Umsetzung regelt.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Geschäfts- und Ärztehauses auf dem Gelände des ehemaligen Martinshofs. Geplant sind u. a. Arztpraxen, Therapeutische Praxen, Beratungsstellen, Büroflächen, Verkaufsflächen im Erdgeschoss, Kirchliche Gemeinderäume, Veranstaltungsräume sowie Verwaltungs- und Schulungsräume. Zum Nachweis der notwendigen PKW-Stellplätze wird auf dem angrenzenden Krankenhausgrundstück eine Tiefgarage (siehe VEP Blatt 3) mit rd. 80 Stellplätzen gebaut. Die Zahl der oberirdischen Stellplätze (ca. 9, siehe VEP Blatt 2) wird so gering wie möglich gehalten.

Über einem Teil der Tiefgarage wird für das St. Josefs Krankenhaus im Erdgeschoss eine Cafeteria (siehe VEP Blatt 2) und darüber eine mehrgeschossige Krankenhauserweiterung (siehe VEP Blatt 6) vorgesehen.

Auf der nicht überbauten Tiefgarage wird auf einer 1 m dicken Schicht aus Bodensubstrat der Krankenhausgarten an der Wilhelmstraße neu errichtet und gegenüber heute vergrößert. Festgesetzt zur Anpflanzung werden mindestens 12 hochstämmige Bäume. Die Bewässerung erfolgt soweit als möglich mit Regenwasser aus einer Zisterne, die das Niederschlagswasser auf den Dachflächen auffängt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Liebigstraße und die Ausfahrt aus der Tiefgarage über die Wilhelmstraße. Eine Verkehrsuntersuchung hat die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes nachgewiesen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die Verkehrszunahme z. B. für die Anlieger in der Liebigstraße und Wilhelmstraße sind nicht zu erwarten.

Außerdem soll der Haupteingang des Krankenhauses an die Liebigstraße gegenüber dem Besucherparkdeck verlegt werden.

Mit dem Vorhabenträger und seinen Architekten wurden auch gestalterische Fragen des geplanten Ärztehauses erörtert z. B. hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachform bzw. des oberen Gebäudeabschlusses (sogen. Hutgeschoss) und der Fassadengestaltung (z. B. Fensteranordnungen, Fassadenfarbe) und eine einvernehmliche Regelung (siehe VEP Blatt 4) getroffen.

Die vorgenommenen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurfes zum vorliegenden Satzungsplan berühren nicht die Grundzüge der Planung, deshalb ist eine erneute Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist widerspruchsfrei mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag abgestimmt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlage

1. Behandlungsvorschlag über die eingegangenen Anregungen
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ mit Begründung und Umweltbericht
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Durchführungsvertrag (Entwurf)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift