

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1670/2008**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 24.04.2008

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hen/Ro - 23 31
 Verfasser/-in: Herr Henrich

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

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

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 04/22 "Seltersberg II" (Vorhaben- und Erschließungsplan "Universitätsklinikum")
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrates vom 24.04.2008 -**

Antrag:

1. „Die Anregungen der Öffentlichkeit und der Trägern öffentlicher Belange aus dem in 2007 durchgeführten Offenlegungsverfahren werden mit dem aus der Anlage 1 hervor gehenden Ergebnis abgewogen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“/Vorhaben- und Erschließungsplan „Universitätsklinikum“ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die in den Planfestsetzungen markierte Teilfläche im Bereich eines überbaubaren Grundstücksfläche nordöstlich der Hautklinik wird nicht Bestandteil der Satzung. Die Begründung mit Umweltvorprüfung wird beschlossen.

3. Teil B (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) der textlichen Festsetzungen wird gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Für den rd. 10 ha großen Teilbereich des Klinikgeländes, in dem sich die Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH als Träger der Vorhaben- und Erschließungsplanung in den nächsten Jahren baulich-räumlich konzentrieren will, ist ein gemäß § 13a BauGB beschleunigtes Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt worden.

Nach der Verfahrenseinleitung mit Bürgerinformationsveranstaltung im Dezember 2006, der Vorabstimmung der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung im Januar 2007 sowie der Offenlegung des am 08.02.2007 beschlossenen Planentwurfes mit paralleler Trägerbeteiligung wurden alle eingegangenen Anregungen geprüft.

Es wurde festgestellt, dass sich zur Vorbereitung der erforderlichen Abwägung bezüglich der vorgesehenen Parkhausstandorte ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf über mögliche Alternativstandorte und Realisierungsvarianten ergeben hat. Hierzu hat das beauftragte Planungsbüro BLFP/Friedberg eine Variantenuntersuchung erstellt. Diese hatte zum Ergebnis, dass im weit gefassten Untersuchungsraum keine den betrieblichen Anforderungen genügende Alternativstandorte vorhanden sind und sich bis auf den Parkhausstandort zwischen Hautklinik und Isolierhaus/Innerer Medizin keine Realisierungsvarianten anbieten. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Träger der Denkmal- und Naturschutzbelange erneut beteiligt, so dass die Anregungen abschließend für die Abwägung aufbereitet werden konnten.

Nachdem im Frühjahr vorigen Jahres der Neubau der Kinderklinik als erster Bauabschnitt des geplanten neuen Bettenhauses auf der Grundlage des § 33 BauGB nach Erstauswertung der Offenlageergebnisse vorzeitig genehmigt werden konnte und mittlerweile kurz vor der Fertigstellung steht, blieb der Abstimmungsbedarf mit dem Vorhabenträger über die beabsichtigte Energie- bzw. Wärmeversorgung des Neubaus. Dieser führte in intensiven Verhandlungen unter Einbindung der SWG zu einem bebauungsplankompatiblen Ergebnis. Klinikum und Stadtwerken gründen eine gemeinsame Gesellschaft, die unter maßgeblicher Beteiligung der SWG eine Maßstäbe setzende, von der Kapazität her auf das Neubauvolumen begrenzte Eigenversorgung des Klinikbaus durch ein hocheffizientes, Gas betriebenes Blockheizkraftwerk mit integrierter Strom-, Wärme- und Kälteerzeugung realisieren wird. Im gemäß § 12 BauGB notwendigen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass die notwendige neue Gasversorgungstrasse keine Eingriffe in öffentliche Straßenverkehrsflächen bewirken darf, die nach Bundesimmissionsschutz separat genehmigungspflichtige Anlage keine die Wohnnachbarschaft beeinträchtigende Immissionen erzeugen darf und die restlichen Klinikgebäude an der vorhandenen Fernwärmeversorgung verbleiben.

Der Durchführungsvertrag enthält ferner Regelungen über die Durchführungsfristen der verschiedenen Baumaßnahmen inklusive ihrer Stellplatzversorgung, der im Orthopädie-Bereich geplanten auch öffentlich nutzbare Parkanlage, der notwendigen Umgestaltung der Uhlandstraße (mit vollständiger Kostenübernahme durch das Klinikum) sowie auch des Umbaus der alten Chirurgie für Universitätszwecke.

Weiterhin hat das Universitätsklinikum eingeforderte Aussagen über die derzeit absehbare Gesamtentwicklung des Kliniksareales vorgelegt, einem auf seine Kosten erfolgenden Ausbau der auch für den Brandschutz nötigen Verbindung zwischen Uhlandstraße und Gaffkystraße zum öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweg zugestimmt und Regelungen über den möglichst nachbarschaftsverträglichen Baustellenbetrieb, die Bepflanzung der Freiflächen inklusive Anlage der an der Gaffkystraße geplanten Allee sowie Haftungsausschlüsse z.B. bezüglich des Hubschrauberlandeplatzes akzeptiert.

In die Abwägung eingestellt werden u.a. Stellungnahmen von Anwohnern und Anliegern des Neubauvorhabens, die sich insbesondere gegen den erwarteten Hubschrauber- und Baustellenlärm sowie die durch den Baustellenbetrieb befürchteten Straßenschäden mit einher gehender Sanierung und Kostenbeteiligung wenden.

Auf Anregung des Magistrates hat der Vorhabenträger die erforderliche luftverkehrsrechtliche Genehmigung für den auf dem Dach des Neubaus geplanten (Rettungs-)Hubschraubersonderlandeplatz vorzeitig beantragt und vom zuständigen Regierungspräsidium Kassel im Januar 2008 auch erhalten. Im Beteiligungsverfahren hat der Magistrat die Einhaltung der anzulegenden (insbesondere nächtlichen) Lärmgrenzwerte eingefordert und die Prüfung einer Verlegung der An- und Abflugkorridore weg von Wohngebieten angeregt. Im Genehmigungsbescheid ist hierzu mit Verweis auf die vorgelegten Gutachten und die einschlägige Rechtsprechung dargelegt, dass aufgrund der seltenen Flugeinsätze und des übergeordneten Interesses an der Rettung von Leib und Leben keine Änderung am Standort und der Betriebsabwicklung nötig wird, d.h. (auch) nächtliche Flugeinsätze durchschnittlich alle 5-6 Tage mit bis zu 98 dB(A) hingenommen werden müssen, und eine diesbezügliche Gesundheitsgefährdung von Anwohnern ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden die Stellungnahmen der Universität und des Studentenwerks in die Abwägung aufgenommen. Die JLU regt mit Hinweis auf den kliniksnahen Flächenbedarf für die medizinische Forschung eine bauliche Erweiterung der alten Chirurgie an, die den denkmalrechtlich möglichen und auch aus betrieblicher Sicht des Klinikums verträglichen Genehmigungs-Spielraum deutlich übersteigt. Zudem ist der Flächenbedarf nach aktuellen Aussagen der Universität nochmals gestiegen und soll nun im Rahmen einer Gesamtentwicklungsplanung voraussichtlich im Geltungsbereich „Seltersberg III“ für die frei werden bzw. restlichen Klinikflächen an einem verträglichen Standort untergebracht werden. Das Studentenwerk hat auf langfristige Verträge für das vorhandene Studentenwohnheim Gaffkystraße 9 und auf diesbezügliche Entschädigungsansprüche im Falle einer vorzeitigen Beseitigung des Gebäudes im Zuge der Realisierung eines Parkhauses hingewiesen. Der Vorhabenträger hat dem Magistrat eine interne Klärung der Rechtslage und die Prüfung von Lösungsmöglichkeiten beispielsweise in Form eines adäquaten Ersatzangebotes zugesagt. Der Magistrat sieht für den Fall einer notwendigen Verlegung sowie möglichen

Erweiterung der Wohnheimplätze ausreichende Unterbringungskapazitäten im heutigen Bereich der Psychiatrie, die nach Kliniksangaben in vorhandene Altbauten im Umfeld des neuen Bettenhauses verlegt werden soll.

Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nach einer inzwischen erfolgten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, dass ein artenschutzrechtlicher Untersuchungsbedarf nicht erkannt wird, und laut Ergebnis der erforderlichen Umweltverträglichkeits-Vorprüfung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB abgeschlossen werden. Eine vertiefende Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ (Beschlussfassung zur Satzung)

R a u s c h (Stadtrat)

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