



**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. GI 01/23
Gebiet: "St. Josefs Krankenhaus"**

Planstand 29.02.2008

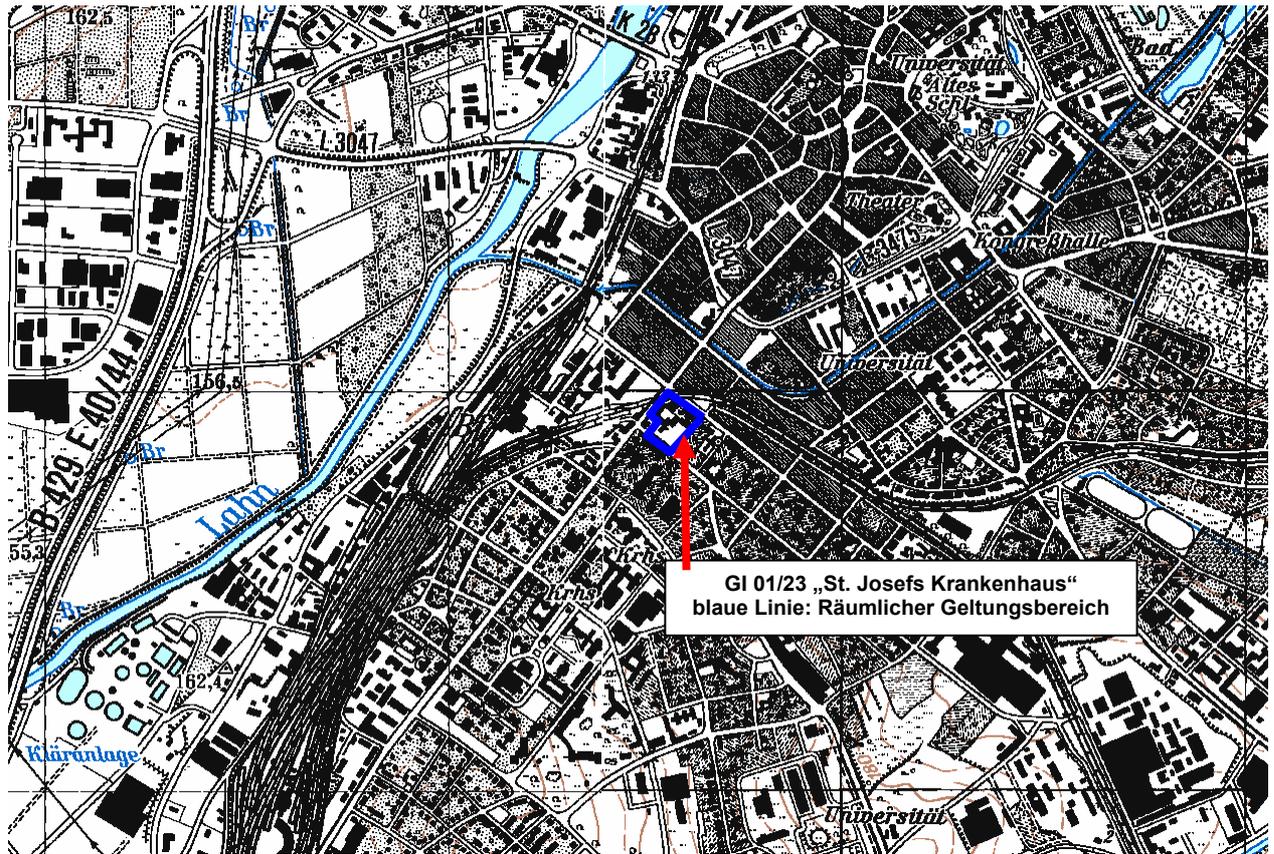
Satzungsbeschluss

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	5
2	Das Vorhaben	6
3	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Regionalplanung	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
4	Inhalt und Festsetzungen	10
4.1	Flächen für den Gemeinbedarf	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Geschäfts- und Ärztehaus	11
4.2.2	Mischgebiet	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3.1	Grundflächenzahl	13
4.3.2	Geschossflächenzahl	13
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen	13

4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
5	Verkehrerschließung	15
5.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	15
5.2	Äußere/Innere Erschließung	15
5.3	Anbindung an den ÖPNV.....	18
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1	Wasserversorgung	18
7.2	Bodenversiegelung	19
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	19
7.4	Überschwemmungsgebiet.....	19
7.5	Oberirdische Gewässer.....	19
7.6	Abwasser.....	19
7.7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	19
7.8	Kampfmittelbelastung und -räumung	20
8	Bergbau	20
9	Denkmalschutz	20
10	Sonstige Infrastruktur	21
11	Bodenordnung	22
12	Erschließung, Durchführungsvertrag	22
	Teil B.....	23
13	Orts- und Gestaltungssatzung	23
13.1	Werbeanlagen.....	23
13.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	23
	Teil C.....	23
14	Hinweise	23
	Teil D.....	23
15	Umweltbericht (02/2008).....	23

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.

Im Rahmen der fortschreitenden Gebäudeplanung wurde das Erfordernis offenkundig, die innere Erschließung des Krankenhauses zu optimieren. Dies hatte zur Konsequenz, dass der Haupteingang des Krankenhauses gedreht wurde und nunmehr von der Wilhelmstraße aus zugänglich ist. Gleiches gilt für die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage, die sich ebenfalls gegenüber der vorhergehenden Planung umkehrten. Betroffen von der Änderung ist darüberhinaus die Gestaltung des Patientengartens, der neben Fußwegen auch eine angemessen dimensionierte Vorfahrt parallel zur Wilhelmstraße erhält. Das Verkehrsgutachten wurde an die veränderten Gegebenheiten angepasst.

Gegenstand der hiermit vorliegenden 2. Offenlage sind ausschließlich die „vertauschten“ Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage sowie die Gestaltung des Patientengartens, die insbesondere in dem zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht thematisiert wird.

Es wird darum gebeten, im Rahmen der 2. Entwurfsoffenlage ausschließlich zu den geänderten Aspekten Stellung zu beziehen.

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.

Planziel der 2. Entwurfsoffenlage ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die o.g. veränderten Rahmenbedingungen, hier: Umkehr der geplanten Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und der Krankenhaushaupteingangs sowie Umgestaltung des Patientengartens (die Anpassungen erfolgen z.T. nachrichtlich in der Begründung sowie im Umweltbericht). Der Durchführungsvertrag wird ebenfalls fortgeschrieben.

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 „Balserscher Stift“
Osten	Bonifatiuskirche und Wohnbebauung

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

Der räumliche Geltungsbereich bleibt in der 2. Entwurfs offenlage unverändert.

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 nach der hier in Rede stehenden Grundrissoptimierung von der Wilhelmstraße aus durch den Patientengarten. Hier ist neben dem Empfang und den Zugängen zur Cafeteria für Patienten, Besucher und Mitarbeiter auch eine neue Eingangshalle geplant von der aus die Treppenhäuser und Aufzüge sowie die angrenzenden alten sowie neuen Gebäudetrakte übersichtlich erschlossen werden können.

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.

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

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.

Ärztehaus:

Abb. Perspektive: Einmündung Liebigstraße:



¹ Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers, Stand 01.09.2006, ergänzt am 17.12.2007

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. Der Entwurf wurde dahingehend überarbeitet, dass das oberste Stockwerk nunmehr als „Hutgeschoss“ ausgebildet wird. Die Fensteranordnung setzt sich von den Regelgeschossen ab. Die Fassade springt geringfügig zurück. Durch eine entsprechende Farbgestaltung kann eine weitere optische Absetzung von den Regelgeschossen erzeugt werden.

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.

Stellplätze: 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.

Die durch die Neubaumaßnahmen zusätzlich benötigten Stellplätze werden in der neuen Tiefgarage unter dem Gartengelände des Krankenhauses an der Wilhelmstraße vorgesehen. Geplant sind rd. 90 Stellplätze.

Die Zu- und Abfahrt der geplanten Tiefgarage soll als Folge der erfolgten Grundrissoptimierung und der daraus resultierenden Umkehr des Haupteingangs vertauscht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll insofern über die Wilhelmstraße und die Abfahrt über die Liebigstraße in Richtung Ludwigstraße erfolgen.

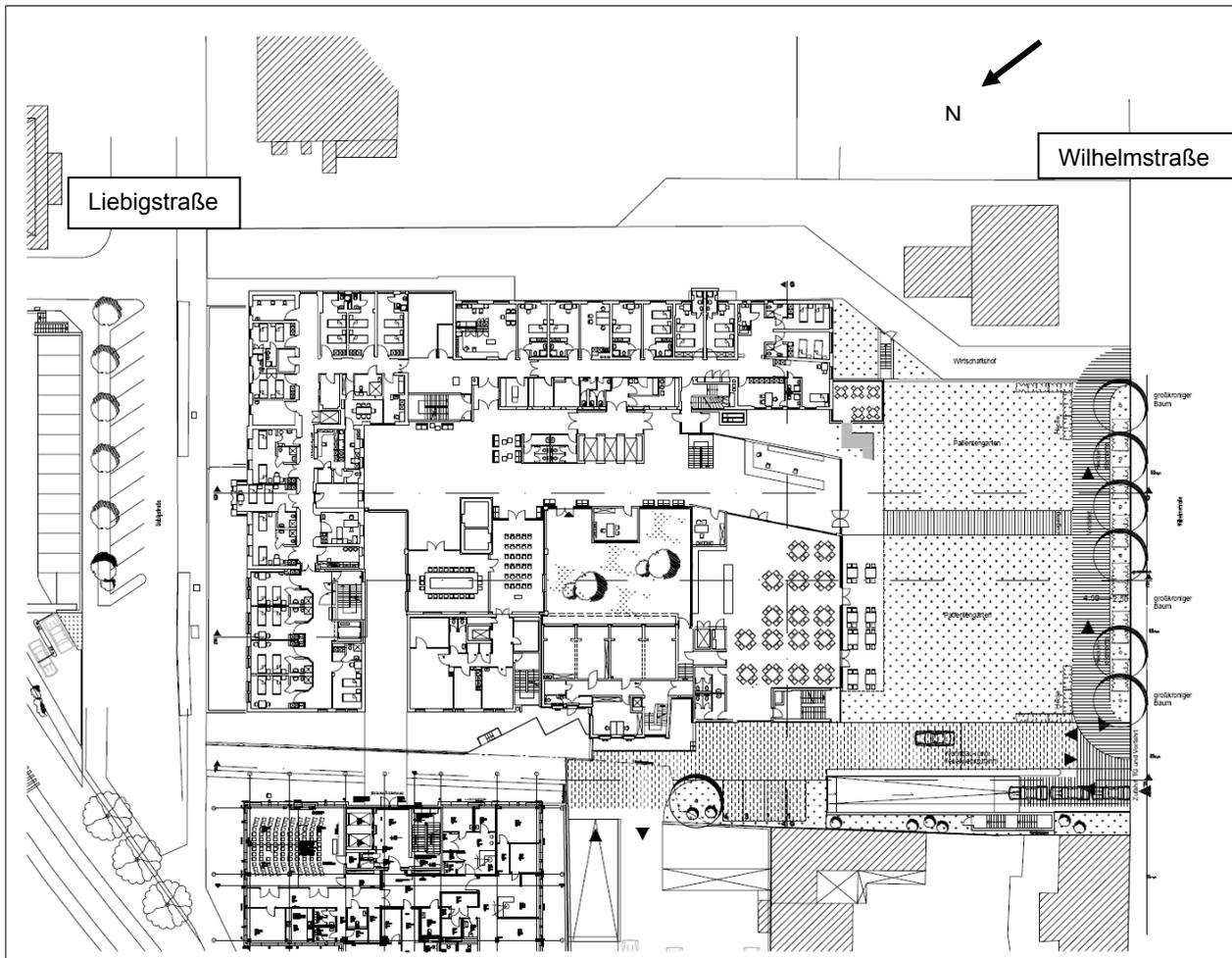
Die verkehrlichen Auswirkungen dieser Maßnahme wurden gutachterlich überprüft².

Die gegenwärtig auch von der Wohnbau Gießen GmbH genutzte Zufahrt wird ebenfalls zur Wilhelmstraße orientiert.

Weitere Vereinbarungen die auch die ebenfalls durch die Wohnbau Gießen GmbH genutzten Flächen (Flst. 343/3) betreffen, werden im Durchführungsvertrag getroffen. Zusätzlich sind an der Südwestseite des Grundstückes 4 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt dieser Stellplätze erfolgt ebenfalls über die Wilhelmstraße.

² „Verkehrliche Auswirkungen des Vertauschens der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage des Krankenhauses im Rahmen der Erweiterung des St. Josefs Krankenhaus in Gießen.“ Stellungnahme Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt 20.08.2007

Abb. Grundriss 1. OG / Lageplan



Entwurfsverfasser: Witan Russ Lang Architekten + Ingenieure, Rodgau – Stand 10.12.2007

Die Planung des Vorhabens wurde in folgenden Aspekten gegenüber dem Stand 2006 modifiziert:

- Der Haupteingang zum Krankenhaus wurde zur Wilhelmstraße orientiert.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde zur Wilhelmstraße, die Abfahrt zur Liebigstraße orientiert.
- Die von der Wilhelmstraße aus anfahrbaren Stellplätze neben dem Patientengarten wurden unter Berücksichtigung der Maßgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erneut reduziert.
- Der Patientengarten und die zugehörigen Grün- und Freiflächen wurden durch die Verlegung der Eingänge und der Anordnung der Zufahrt verändert, jedoch nicht verkleinert.

Angemerkt sei, dass es seitens der St. Josefs Krankenhaus gmbH nicht geplant ist im Bereich der Wilhelmstraße Hochbauten zu errichten. Die Fläche soll auch langfristig als Grün- und Freifläche dienen. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Was die Begrünung von Fassadenteilen anbetrifft, so gebieten insbesondere die Hygienevorschriften für ein Krankenhaus einen Verzicht darauf.

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 „Martinshof“ „Gemeinbedarfsfläche“ sowie im Bereich des bestehenden Wohngebäudes eine Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan hat die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen. Im Fall der Gemeinbedarfsfläche im Bereich des ehemaligen „Martinshofes“ handelt es sich sowohl um eine Darstellung von geringem Umfang als auch von geringer Bedeutung. Der räumliche und sachliche Wirkungsbereich ist von sehr geringer Intensität. Weder werden die Grundzüge der planerischen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans noch die des Teilbereichs Liebigstraße/Wilhelmstraße berührt.

Aufgrund der Beispiele aus der Rechtsprechung ist mit dieser kleinräumigen Umdeutung einer Fläche für Gemeinbedarf zu einer konkreten Zweckbestimmung als „Geschäfts- und Ärztehaus“ das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB nicht verletzt. Die Nutzungen sind im weitesten Sinne artverwandt, zumal durch die Planung ein stärkerer Bezug zu der nebenliegenden Fläche für Gemeinbedarf „Krankenhaus“ hergestellt wird. Die Planung trägt insofern der tatsächlichen und der nachgefragten Nutzung Rechnung. Somit wird die Grundkonzeption des FNP nicht verändert und ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht notwendig.

Mit der in Bearbeitung befindlichen Integration des Landschaftsplanes in den FNP wird auch diese Fläche entsprechend den B-Plan-Ausweisungen im vorgesehenen FNP-Ergänzungs-/ Änderungsverfahren angepasst.

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. Die Festsetzungen bleiben zur 2. Offenlage unverändert.

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 Bundesverwaltungsgericht³ 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 Bebauungsplanes 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 Grundflächenzahl⁴ 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 keine unzumutbaren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens

³ Urteil vom 11.3.1988 - 4 C 56.84 -

⁴ Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

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 eindeutig erotisch ausgerichteten 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.

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.

Im Mischgebiet werden die folgenden, nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

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

Sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

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 gewährleisten⁵.

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.

⁵ 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.

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.

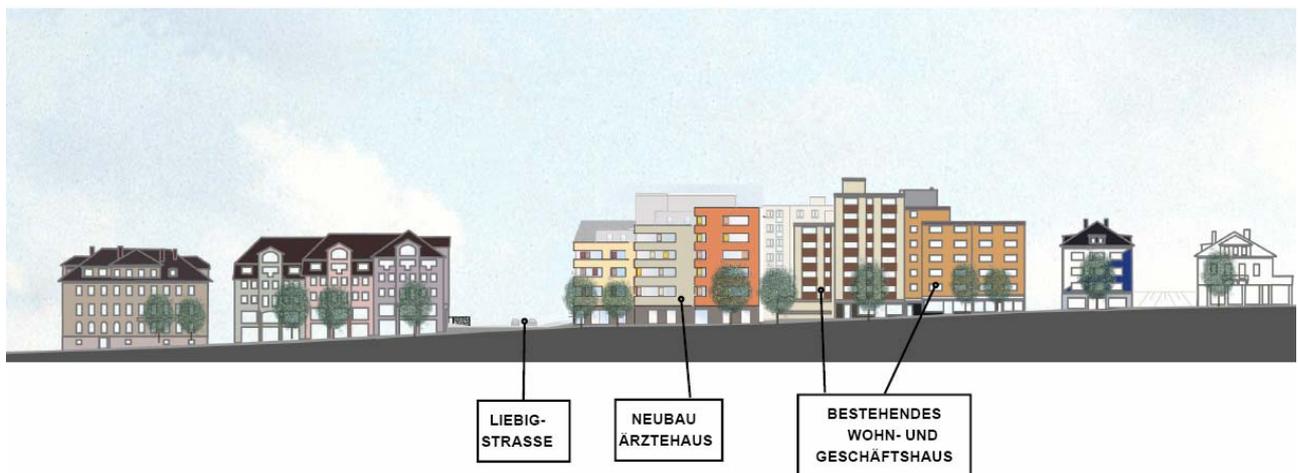
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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 03.2007

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)⁶ eingeholt.

⁶ Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt: Stand September 2006

Dem Gutachten liegen folgende Annahmen zugrunde:

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

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

Für die Beschäftigten und Pharmareferenten sowie für die Patienten der Praxen des Ärztehauses ist eine Tiefgarage geplant, deren Zufahrt an der Liebigstraße und deren Ausfahrt an der Wilhelmstraße liegen. Die Zu- und die Ausfahrt soll künftig auch für die Erschließung des Parkdecks der angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden. Stellplätze für Kurzzeitparker, wie Rezeptabholer, Kunden und Anlieferverkehr, befinden sich in der Liebigstraße und auf dem Parkdeck Liebigstraße.

Die Anfahrt erfolgt aus Richtung Ludwigstraße über die Liebigstraße, die Abfahrt der Langzeitparker über die Wilhelmstraße (aus der Tiefgarage) und der Kurzzeitparker über die Liebigstraße bzw. den Riegelpfad.“

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

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

Die Gutachter formulieren das Ergebnis der Untersuchung wie folgt:

- *Die Nutzer des Ärztehauses werden ca. 520 Kfz-Fahrten pro Tag und Richtung und ca. 60 Kfz-Fahrten pro Richtung in der Spitzenstunde erzeugen. Im Quellverkehr werden ca. 230 Kfz-Fahrten pro Tag an der Ausfahrt der Tiefgarage an der Wilhelmstraße erwartet, die sich um weitere 40 Ausfahrten vom Parkdeck der angrenzenden Wohnbebauung erhöhen. 290 Quellfahrten fließen über die Liebigstraße und den Riegelpfad ab.*
- *Die höchsten Belastungszunahmen treten in der Liebigstraße (Abschnitt Riegelpfad - Ludwigstraße) mit 600 Kfz pro Tag und in der Ludwigstraße (Abschnitt Riegelpfad - Bleichstraße) mit 520 Kfz pro Tag auf.*
- ***Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bleibt erhalten. Dies gilt für die Liebigstraße und den Riegelpfad. Der Knotenpunkt Frankfurter Straße / Wilhelmstraße wird auch nach Inbetriebnahme des Ärztehauses die höchste Stufe hinsichtlich der Verkehrsqualität aufweisen.***

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

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

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

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

Die Gutachter führen zusammengefasst folgendes aus:

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

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

Dabei wird die Liebigstraße um 46 Kfz pro Tag entlastet. Die zusätzliche Belastung von 46 Kfz pro Tag im Riegelpfad entspricht der Abnahme in der Liebigstraße und in der Ludwigstraße.

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

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

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

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

Davon werden

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

Für die nachmittägliche Spitzenstunde lassen sich als Maximalwerte daraus

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

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

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

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. 175 m Entfernung nordwestlich 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. 500 m Entfernung südwestlich 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.

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.

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.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet. Ein Zisternenüberlauf an den Kanal ist vorzusehen. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

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.

7.8 Kampfmittelbelastung und -räumung

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 18.12.2006 darauf hin, dass sich bei Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben habe, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung wird auf folgendes hingewiesen:

- In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
- Bei allen anderen Fällen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
- Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.
- Es ist dann notwendig, einen evt. 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.
- Die Kampfmittelräummaßnahmen sind nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Der entsprechenden Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzuwenden.
- Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt, bei der Beauftragung sollte darauf hingewiesen werden.
- Die überprüften und geräumten Flächen sind örtlich mit Gauß/Krüger Koordinaten einzumessen. Die Daten und die KMIS-R Datei sind dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung zu stellen.
- Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller zu tragen.

8 Bergbau

Das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt weist in seiner Stellungnahme vom 20.12.2006 darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes in dem Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden liege. Die örtliche Lage dieser Arbeiten sei jedoch dort nicht bekannt.

9 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.⁷ Im Bebauungsplan wird entsprechend darauf hingewiesen:

„Der Planbereich „Flächen für Gemeinbedarf“ ist als Teil einer Gesamtanlage (GA IX Universitätsviertel) einschließlich der Einzeldenkmäler Liebigstraße 24 und Wilhelmstraße 13 im Sinne der § 2 HDSchG auf Seite 123 ff. in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragen. Alle baulichen Veränderungen an den Einzelkulturdenkmälern oder im Bereich dieser Gesamtanlage, die unmittelbar oder mittelbar Auswirkungen auf den Bestand oder das historische Erscheinungsbild des Kulturdenkmals haben können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.“

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. Die Erdarbeiten sind baubegleitend durch die Bodendenkmalpflege zu betreuen. Die Vorgehensweise ist deshalb rechtzeitig vor Beginn der Tiefbaumaßnahme mit dem zuständigen Bodendenkmalpfleger der Universitätsstadt Gießen und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Bei Durchführung der Erdarbeiten sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung oder Zerstörung der Bodendenkmalfunde zu verhindern.“

10 Sonstige Infrastruktur

DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme v. 27.11.2006

Die DB Services weist darauf hin, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden dürfen und bittet um weitere Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.

In der Stellungnahme werden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung die folgenden Hinweise vorgetragen:

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triefbahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze, etc.) erhalten bleiben.
- Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

⁷) vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hrsg., 1993): Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.
- Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Stadtwerke Gießen AG, Wärmeversorgung, Stellungnahme v. 06.12.2006

Zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung weisen die Stadtwerke Gießen darauf hin, dass die Liegenschaft über das Fernwärmenetz versorgt werden kann. Der bestehende Fernwärmeanschluss muss im Rahmen des Parkhausneubaus umverlegt werden. Mit der Umverlegung könnte direkt der Anschluss für das geplante Ärztehaus realisiert werden. Somit könnte auf eine eigene Wärme-erzeugungsanlage und die damit einhergehenden Emissionen verzichtet werden.

11 Bodenordnung

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

12 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,
- den Grün- und Freianlagen (u.a. auch Bewässerung, Nachpflanzung etc.)
- dem Ankauf der öffentlichen Verkehrsfläche und der
- Zu- und Abfahrt zu den angrenzenden Grundstücken der Wohnbau Gießen GmbH

beinhaltet.

Teil B

13 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.

13.1 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.

13.2 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. Angeregt wird, dass auf dem Gründach eine entleerbare Wasserleitung von mindestens ½ Zoll Durchmesser vorzusehen ist, um bei starker Trockenheit die Vegetation auf dem Tiefgaragendach beregnen zu können. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Teil C

14 Hinweise

Hinweise werden auf

- die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen,
- die Bestimmungen des Denkmalschutzes,
- die Vorgaben von Leitungen und Baumstandorten und
- die Vorgaben zu Herstellung von Entwässerungsanlagen

aufgenommen.

Teil D

15 Umweltbericht (02/2008)

Anlagen (sofern beigelegt)

- „Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung für die Erweiterung des St. Josef Krankenhauses in Gießen um ein Ärztehaus“ Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt 08.09.2006
- „Verkehrliche Auswirkungen des Vertauschens der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage des Krankenhauses im Rahmen der Erweiterung des St. Josefs Krankenhaus in Gießen.“ Stellungnahme Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt 07.11.2007