

ANLAGE 3**1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS
GI 01/23 „ST. JOSEFS KRANKENHAUS“**

Die vorhabenbezogenen Änderungen des Ursprungsplans sind in blauer Schrift ausgeführt und blau hinterlegt.

- SATZUNG -

Stand: 15.01.2019

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwassersatzung, Stellplatzsatzung und Baumförderungssatzung in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

2 Textliche Festsetzungen**Teil A****2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1, 2 und § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. BauNVO

2.1.1.1 Innerhalb des Teilbaugebietes Nr.1, dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Krankenhaus nebst begleitender Infrastruktur und Wohnheim) zulässig.
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2.1.1.2 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.

2.1.1.3 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.

2.1.1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten mindestens und höchstens zulässigen Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen beträgt 168,30 m über NN. 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 sowie ein Technikgeschoss zulässig.

Festgesetzt wird:

- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 1 (Vorhabenfläche) eine max. Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) von 22 m,
- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 2 (Geschäfts- und Ärztehaus) an der Liebigsstraße 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.

2.1.1.5 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Tiefgarage mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden, sofern eine Überdeckung mit mindestens 1 m Bodensubstrat erfolgt (vgl. Ziffer 2.1.3.2).

2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie vollständig unter der Erdoberfläche liegen.

2.1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1.3.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; intensiv begrünte Dachflächen können vollflächig angerechnet werden.

2.1.3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 12 hochstämmige Bäume der Art Mehlsbeere (*Sorbus aria* oder *Sorbus inermis*) mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm nach anerkanntem Stand der Technik zu pflanzen.

Maßgeblich sind die DIN 18916 in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die DIN 18916 und die RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eingesehen werden.

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen (Mindestbreite 1,50 m) ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 4 m² je Baum vorzusehen. Die Tiefgarage muss mit mindestens 1 m Bodensubstrat überdeckt werden. Das Bodensubstrat muss zum Anpflanzen von flachwurzelnenden Bäumen und Sträuchern geeignet sein.

Teil B

2.2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

2.2.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

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

2.2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.

2.2.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.

In den Gebieten 2 und 3 sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Teil C

3 **Wasserrechtliche Festsetzungen** **(Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

3.1 **Regenwassernutzung**

~~Auf den Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen.~~

Teil C

3 **Kennzeichnungen und Hinweise**

3.1 **Baulicher Denkmalschutz**

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 **Genehmigung durch die** zuständige Denkmalschutzbehörde.

3.2 **Bodendenkmäler**

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der bisher nicht exakt lokalisierten, jedoch durch historische Überlieferung bezeugten, wüst gefallenen Vorgängersiedlung Selters.

Daher sind Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE wird empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

~~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.~~

3.3

Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

4.4

Niederschlagswasser und Entwässerungsanlagen

~~Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.~~

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 S. 2 HWG ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließende Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 errichtete Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der Abwassersatzung unzulässig.

4.5

Artenschutz

Das Roden von Gehölzen aller Art ist nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. von Oktober bis Februar einschließlich zulässig.

Vor Abbruch-, Sanierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen an vorhandenen älteren oder hohen Gebäudebeständen sind diese auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Fledermausquartiere) und Brutvögel (Niststandorte) zu überprüfen. Sollten gebäudebewohnende Tierarten betroffen sein, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen.

4.6 Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

4.7 Brandschutz

Für die Brandbekämpfung muss für Gebäude eine ausreichende Wasserversorgung zur Verfügung stehen. Insoweit ist von einer Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min. auszugehen.

4.8 Abfallsatzung

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstoffeffassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.