

henkel + bellach  
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Christoph Henkel  
Stadtplaner, Städtebauarchitekt

Dipl.-Ing. Joachim Bellach  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Am Wingert 21  
35435 Wettenberg

Tel.: 0641 / 8778-204  
Fax: 0641 / 8778-331  
henkel-bellach@t-online.de

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN



### Zusammenfassende Erklärung

#### Bebauungsplan Nr. G 71, 1. Änderung "Östliche Hardt"

und

Vorhaben- und Erschließungsplan "Evangelisches Krankenhaus"

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Joachim Bellach  
Dipl.-Ing. Christoph Henkel

Stand: Mai 2007

## **Vorbemerkung**

Gemäß § 10 Abs. 4 ist nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die Gründe zu nennen, warum der Plan nach Abwägung anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Umweltbelange**

Durch die 1. Änderung wird ein Teilbereich des Bebauungsplans GI 71 "Östliche Hardt" aus dem Jahr 1977 geändert und ein weiterer Teilbereich aufgehoben. Auf einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" wird Baurecht für Erweiterungsbauten am vorhandenen Krankenhaus geschaffen.

In den anderen Teilen des Bebauungsplanes wird die bereits vorhandene Nutzung festgeschrieben, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden entsprechend aktualisiert. Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich eines vorhandenen Wohngrundstücks, öffentliche und private Verkehrsflächen im Verlauf der Paul-Zipp-Straße und der inneren Erschließung.

Wichtig für die Betrachtung der Umweltwirkungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 sowohl Baurechte für das Krankenhaus als auch für den Neubau eines Stücks der Kreisstraße 389 schafft. Damit ist das Recht vorhanden, Teile des Plangebietes baulich zu nutzen, einschließlich der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Indem die Stadt Gießen aber auf den Bau der K 389 künftig verzichtet und betreffende Teile des Bebauungsplans aufhebt, verzichtet sie auf Eingriffe und kann diesen Verzicht in den Rahmen einer Gesamtbilanz einstellen.

Verglichen mit der realen Nutzung des Jahres 2006 beträgt die zusätzliche Inanspruchnahme von Böden durch Bebauung und Flächenbefestigung ca. 5500 m<sup>2</sup>.

Im Vergleich mit der planungsrechtlich maßgeblichen Nutzung führt die Umsetzung des Bebauungsplanes durch Flächenüberbauung und -befestigung rechnerisch zu einem zusätzlichen Bodenverbrauch in Höhe von ca. 2350 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer wasserwirtschaftlich bedeutsamen Fläche. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Planung wirkt sich nur in sehr geringem Umfang auf Grund- und Oberflächenwasser aus. Es sind Flächen von geringer Bedeutung für den Grundwasserhaushalt betroffen. Gemessen am Flächenumfang des Gießener Siedlungsgebietes und der Wasserführung des örtlichen Vorfluters Lahn kann der quantitative und qualitative Einfluss des Plangebietes auf die Abflussbilanz vernachlässigt werden.

Durch Inanspruchnahme der Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes werden die Flächen mit Siedlungsklima leicht zunehmen. Im Vergleich mit der bereits vorhandenen Bebauung und dem planungsrechtlichen Bestand ermöglicht der Bebauungsplan bauliche Erweiterungen nur in einem untergeordneten Umfang. Aufgrund der Lage im Außenbereich, der angrenzenden aktiven Kaltluftentstehungsflächen sowie der vorhandenen und zu erhaltenden Durchgrünung des Gebietes werden die Flächen des Plangebietes nur ein geringes bis mittleres thermisches Belastungsniveau ausbilden. Eine Störung klimarelevanter Flächen und Funktionsbeziehungen entsteht voraussichtlich nicht.

Es gehen voraussichtlich keine hochwertigen Lebensräume verloren, die betroffenen Flächen haben einen geringen bis mittleren Biotopwert. Aufgrund der Bauleitplanung werden Flächen mit sehr geringem Biotopwert zunehmen und Flächen mit geringem und geringem bis mittlerem Biotopwert abnehmen. Den zusätzlichen Baumöglichkeiten im Bereich des

Krankenhauses steht der Verzicht auf bestehende Baurechte im Nordteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 gegenüber. Insgesamt ergibt sich eine ausgeglichene Biotopwertbilanz, eine Vollkompensation der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ist somit sichergestellt.

Das Plangebiet liegt abgesetzt von Siedlungsflächen im Außenbereich. Eine erhebliche Belastung von Wohngebieten durch Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Die Lärmemissionen der vorhandenen überörtlichen Straßenzüge B 429 und Heuchelheimer Straße führen zur nächtlichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an der östlichen Außenseite des bestehenden Krankenhaus-Komplexes. Diese Überschreitungen im Bestand sind bauleitplanerisch unbeachtlich.

Im Bereich des medizinischen Versorgungszentrums können die Vorsorgewerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Auf der Westseite des Krankenhauses ist - bei Anlegung der strengen Maßstäbe für Reine Wohngebiete - eine Überschreitung der Orientierungswerte um ca. 5 dB(A) möglich. Die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - setzt für Krankenhäuser einen um 7 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 für Reine Wohngebiete liegenden Immissionsgrenzwert fest. Es ist geübte Praxis, den Abwägungsspielraum bei Aspekten des Schallschutzes deutlich oberhalb der Vorsorgewerte gemäß DIN 18005 und im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu sehen. Im vorliegenden Fall, bei dem ggf. die Nachtwerte gemäß DIN 18005 überschritten werden, ist diese Vorgehensweise gerechtfertigt, weil

- der Standort des Krankenhauses einschließlich notwendiger Erweiterungen nicht in Frage zu stellen ist,
- Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes an den weit entfernten Verkehrswegen nicht in Betracht kommen und
- sämtliche Räume für den nächtlichen Aufenthalt der Patienten voraussichtlich über eine Lüftungseinrichtung verfügen werden.

Der Bebauungsplan schränkt die zusätzlich mögliche Bebauung räumlich und in der Höhenentwicklung ein und gewährleistet dadurch das Einfügen in das vorhandene Landschaftsbild. Durch Aufhebung von Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 können landschaftsprägende Gehölzbestände dauerhaft gesichert werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die bei einem Scopingtermin vorgebrachten Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung wurden im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Die von den Behörden vorgebrachten Belange führten ausschließlich zu redaktionellen Änderungen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan. Im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren Stellungnahmen vorgebracht, die zu Änderungen der Planungsinhalte im Entwurf zum Bebauungsplan führten.

Die Anregungen des Bauordnungsamtes und des Vermessungsamtes hinsichtlich redaktioneller Änderungen und Korrekturen wurden berücksichtigt.

Der Hinweis des Gesundheitsamtes, Landkreis Gießen zum Lärmschutz wird ohne planändernde Wirkung zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das Umweltamt der Universitätsstadt Gießen hat angeregt, in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Ergänzung der Eingrünung am Westrand des Plangebietes, zu Anforderungen bezüglich der Durchführung eventueller Rückbaumaßnahmen und zur Behandlung des Niederschlagswassers aufzunehmen. Diesen Anregungen wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt. Die im Plan enthaltenen Pflanzmaßnahmen sind für die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes ausreichend. Entgegen der Annahme des Umweltamtes sind außerhalb der überbaubaren Flächen keine Rückbauarbeiten vorgesehen, eine entsprechende Regelung ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich. Auf eine Festsetzung zur Verwertung des Niederschlagswassers wird aus hygienischen Gründen verzichtet, eine Versickerung kommt aus geologischen Gründen nicht in Betracht.

### **Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten**

#### Auswirkungen eines Verzichts auf die Planung

Ein Verzicht auf die vorliegende Planung würde zur Folge haben, dass der Bebauungsplan Nr. 71 "Östliche Hardt" in der bisher rechtskräftigen Fassung in Kraft bleibt. Dieser Bebauungsplan lässt den Bau einer Straße im Nordteil des Plangebietes zu. Wesentliche günstige Umweltwirkungen eines Verzichts auf die vorliegende Planung sind nicht zu erkennen.

#### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Diskussion anderweitig in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Insbesondere ist das bereits vorhandene Krankenhaus mit seiner Erschließungs- und Versorgungsstruktur und den zugeordneten Verkehrsflächen in Betracht zu ziehen. Der vom Vorhabenträger festgestellte grundsätzliche Bedarf an einer Erweiterung der Baulichkeiten ist im Rahmen der Alternativenprüfung nicht in Frage zu stellen.

Durch die Planung wird die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Evangelischen Krankenhauses verbessert. Weil die geplanten baulichen Ergänzungen im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Einrichtung stehen, können sie nicht an beliebiger anderer Stelle hergestellt werden. Die nachfolgende Betrachtung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten konzentriert sich auf die Planung des Standortes und eventuelle alternative Erschließungskonzepte.

#### Alternative Standorte und Lösungskonzepte

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich die Lage potenzieller Erweiterungsflächen aus der räumlichen Grundstruktur des Geländes und der vorhandenen Anlagen. Künftige Erweiterungen bedürfen voraussichtlich unmittelbarer Zuordnung zur Bausubstanz. Die um den bestehenden Gebäudekomplex herum angeordneten Baufenster sichern die vorhandenen Optionen für Erweiterungsmaßnahmen. Dabei wird auf vorhandene landschaftsästhetisch wichtige Grünbestände soweit möglich Rücksicht genommen. Weitergehende Rücksichtnahme auf besondere Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die Verteilung und Organisation der einzelnen Flächennutzungen auf dem Gelände ist im Hinblick auf die Umweltwirkungen günstig. Die Stellplätze und damit der Erschließungsverkehr sind der Paul-Zipp-Straße zugeordnet. Belästigungen des Krankenhauses werden dadurch minimiert.