

Beschlussvorlage
VL-143/2020

Amt:	Stadtplanung und Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in:	Wilhelm Plattner
Aktenzeichen:	SB-B-PLan "Nördlich der Kreisklinik", Offenlage (3.2)

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau	06.08.2020		beschließend
Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	19.08.2020	4.1.1	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	20.08.2020	7.	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau	25.08.2020		beschließend

Betreff:

**Bebauungsplan "Nördlich der Kreisklinik"
- Offenlagebeschluss**

Sach- und Rechtslage:

1. Bisheriges Verfahren

zweistufiges Regelverfahren nach § 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 02.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Kreisklinik“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung im Sinne des informellen „Masterplans Kreisklinik“ zu schaffen. In einem ersten Schritt sollen Erweiterungsmöglichkeiten für das Deutsche Rote Kreuz (DRK) aufgezeigt und die Grundlagen für eine öffentliche Erschließung im Verlauf der Henry-Dunant-Straße gelegt werden. Zum Aufstellungsbeschluss lag bereits ein Bebauungsplan-Vorentwurf vor, der sich u.a. auf umfangreiche ökologische Untersuchungen stützen konnte (Artenschutzfachbeitrag, Natura 2000 Vorprüfung). Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Kollenbruch“ kommt den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in diesem Fall eine besondere Bedeutung zu.

Frühzeitige Beteiligung

Die erste Beteiligungsstufe, die sog. „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange“, wurde vom 27.05.2019 bis zum 24.06.2019 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Die Planunterlagen lagen im Stadthaus aus und waren auf der Internet-Seite der Stadt Groß-Gerau zugänglich. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Mit Schreiben vom 24.05.2019 wurden insgesamt 55 Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme bis zum 24.06.2019 gebeten. 27 Behörden haben sich an dem Verfahren beteiligt. 10 Behörden haben Anregungen vorgetragen. Die Behörden unterstützen grundsätzlich das Vorhaben, regen jedoch an, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu regeln, machen auf das angrenzende Naturschutzgebiet „Kollenbruch von Groß-Gerau“ aufmerksam und rufen die Bedeutung der Henry-Dunant-

Straße als Schülerradroute in Erinnerung. Die Versorgungsträger weisen auf die verschiedenen Leitungstrassen im Plangebiet hin.

2. Veränderung des Geltungsbereichs, Teilgeltungsbereiche 1 und 2

Teilgeltungsbereich 1 (überwiegend bebautes Klinikgelände, ca. 2,7 ha);

Um eine durchgängig öffentliche Erschließung des Geländes zu gewährleisten, soll die Henry-Dunant-Straße in ihrem gesamten Verlauf als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Der Geltungsbereich wurde deshalb nach Osten bis an die Wilhelm-Seipp-Str. ausgedehnt. Im Südwesten erstreckt sich der Bebauungsplan nun auf den gesamten Wirtschaftshof der Klinik, um auch hier Möglichkeiten für eine Neuordnung zu eröffnen.

Teilgeltungsbereich 2 (Gelände der Martin-Buber-Schule, ca. 0,75 ha);

Etwa 100 m nördlich des DRK-Geländes ist der Teilgeltungsbereich 2 hinzugekommen, der die planungsrechtlichen Grundlagen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zum Inhalt hat. Der Kollacher Graben, der heute vom Landratsamt kommend den Klinikparkplatz und das Gelände der Martin-Buber-Schule in einem unterirdischen Betonkanal quert, soll von der Mündung in den Kollenbruchgraben beginnend auf einer Länge von ca. 140 m freigelegt und naturnah gestaltet werden. Das verbleibende Defizit wird von einem Ökokonto abgebucht (Trebur-Hessenaue, Gehölzhecke und Streuobstwiese).

3. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans

Teilgeltungsbereich 1

- Vier Baufelder mit kliniknahen Nutzungen und ergänzenden Dienstleistungen. Wohnformen, die im Zusammenhang mit der Klinik zu sehen sind (z.B. betreutes Wohnen, Patientenhotel, Bedienstetenwohnungen).
- Maximal III- bis IV-geschossige Gebäude, Gebäudehöhen bis zu 16 m.
- Ausbau der Henry-Dunant-Straße als Ringstraße, von der aus alle vier Baufelder erschlossen werden. Reserveflächen für eine spätere Verbreiterung der Henry-Dunant-Straße vom Parkhaus bis zur Wilhelm-Seipp-Str.
- Sicherung des vorhandenen Geh- und Radweges aus dem Klinikgelände in den angrenzenden Kollenbruch.
- Sicherung vorhandener Grünflächen als Standort für den Hubschrauberlandeplatz und einen inklusiven Spielplatz (PG 2) sowie als Rückzugsraum für die besonders geschützte Zauneidechse (PG1).
- Deutliche Eingrünung des westlichen und nördlichen Plangebietsrands im Übergang zum Naturschutzgebiet, Dach- und Fassadenbegrünung, div. Artenschutzmaßnahmen.
- Vorgaben zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Versickerung, zeitlich begrenzte Rückhaltung, Behandlung und Einleitung in den Kollenbruchgraben).

Teilgeltungsbereich 2

- Öffnung und Renaturierung des Kollacher Grabens.
- Umwandlung der Freiflächen zwischen den Sportplätzen der Martin-Buber-Schule und dem Kollacher Graben in naturnahes Grünland, Anlegen eines Kleingewässers.

4. Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kreisklinik“ ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Sicherstellung der Gesundheitsversorgung und zur Gewährleistung eines dauerhaft funktionsfähigen Rettungsdienstes zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB), da auf anderem Wege die aktuell anstehende Neuordnung des Klinikgeländes nicht sichergestellt werden kann.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung im Einzelnen:

- Neuordnung und langfristige Sicherung der Kreisklinik Groß-Gerau sowie der auf dem Gelände ebenfalls ansässigen Niederlassung des Deutschen Roten Kreuzes und des KfH-Nierenzentrums.
- Erstmalige Herstellung bzw. Ertüchtigung einer geregelten inneren Erschließung des Geländes (barrierefreie Verkehrsflächen, Bushaltestellen, Vernetzung der Fuß- und Radwege, leistungsfähige stadtechnische Anlagen),
- Sicherung eines weitgefächerten Gesundheits-, Beratungs- und Betreuungsangebotes an zentraler Stelle in der Kreisstadt, Ansiedlung ergänzender gesundheitlicher und sozialer Einrichtungen,
- Ergänzung des Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebotes im Mittelzentrum.

5. Weiteres Vorgehen

Nach öffentlicher Bekanntmachung, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, werden die Unterlagen einen Monat lang im Stadthaus, auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau und auf einem entsprechenden Internetportal der Landesregierung zugänglich gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel um eine Stellungnahme gebeten (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die eingehenden Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen werden von der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Sollte sich nach Abschluss der Offenlage kein wesentlicher Änderungsbedarf an den Unterlagen ergeben, so ist nun der Status der Planreife erreicht. Der Bebauungsplan kann nach vollzogener Abwägung von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen werden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 BauGB).

	Ja	Nein
Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsstelle:		
Ausdruck als Anlage beigefügt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Investitionen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Folgekosten Berechnung erfolgt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freiwillige Leistung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strikte Wirkungskontrolle gemäß Kommunalaufsicht durchgeführt und erläutert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Personaleinstellungen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interne Versetzung bzw. Umorganisation geprüft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rationalisierungsmaßnahmen geprüft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat empfiehlt folgende Beschlussfassung:

- 1. Über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entschieden.**

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kreisklinik“ nebst Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Anlage(n):

- 1 Anlage 1, Teilgeltungsbereich 1 und 2
- 2 Anlage 2, Untersuchungsgebiet des Masterplans Kreisklinik
- 3 Anlage 3, Abwägungsvorschlag 4.1 BauGB, Stand 10.07.2020
- 4 Anlage 4. Planzeichnung und Legende, Stand 09,07.2020
- 5 Anlage 5, Textliche Festsetzungen, Stand 10.07.2020
- 6 Anlage 6. Begründung mit Umweltbericht, Stand 10.07.2020
- 7 Anlage 6a, Artenschutz-Text-12.11.2018
- 8 Anlage 6b Artenschutz-Karte-12.11.2018
- 9 Anlage 6c Natura 2000 Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung), 28.11.2018
- 10 Anlage 6d, Verkehrsuntersuchung, 24.03.2020

Name	Amt	Aktion	Status	Datum	Bemerkung
Wilhelm Plattner	SB	Erstellt	genehmigt	15.07.2020	
Wilhelm Plattner	SB	Bearbeitung	genehmigt	15.07.2020	
Thorsten Delp	FC W	Stellungnahme	genehmigt	15.07.2020	
Erhard Walther	Bgm	Freigabe	genehmigt	16.07.2020	