

Begründung

zum Bebauungsplan

GI 04/22 „Seltersberg II“, 1. Änderung

Planstand:

– Entwurf –

15.10.2019

Stadtplanungsamt Gießen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	2
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung	3
4	Auswahl und Begründung der Verfahrensart.....	5
5	Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	6
5.1	Landes- und Regionalplanung	6
5.2	Flächennutzungsplanung.....	6
5.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
5.4	Landschaftsplan	8
5.5	Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte	8
5.6	Schutzgebiete	10
5.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
5.8	Böden und Geologie.....	12
5.9	Grundwasser	12
5.10	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung.....	13
5.11	Bergbau	13
5.12	Städtebaulicher Bestand	13
5.13	Naturräumlicher Bestand – Biotope, Tiere und Pflanzen	15
5.14	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
5.15	Immissionsschutz.....	18
5.16	Ver- und Entsorgung	18
6	Herleitung des Planungskonzeptes und Variantenentwicklung.....	18
7	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	25
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
7.2	Maß der baulichen Nutzung	26
7.2.1	Grundflächenzahl.....	26
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen	27
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
7.4	Verkehrsflächen	28
7.5	Private Grünflächen	28
7.6	Geh- und Fahrrechte	29

7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
7.8	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen..	30
8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	30
8.1	Gestaltung von Dächern	31
8.2	Grundstückseinfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Werbeanlagen.....	31
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	32
10	Artenschutz.....	35
11	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	35
11.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes	35
11.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	35
11.3	Planungsrechtliche Konfliktbewältigung	37
12	Verfahrensablauf	37
13	Rechtsgrundlagen.....	37
14	Umsetzung der Planung.....	38
14.1	Umsetzungsperspektive.....	38
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	39
14.3	Kosten	39

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH (UKGM) ist aus den Universitätskliniken der Justus-Liebig-Universität Gießen sowie der Philipps-Universität Marburg hervorgegangen und das erste nahezu vollständig privatisierte Universitätsklinikum des Landes. Im Jahr 2006 wurde das UKGM zu 95 % von der Rhön-Klinikum AG übernommen. Das Land Hessen hält weiterhin eine 5 %-Beteiligung. Das UKGM deckt als Krankenhaus der Maximalversorgung das gesamte Spektrum der modernen Medizin ab und bietet medizinische Versorgung, moderne Diagnostik sowie umfassende Therapie auf höchstem internationalem Niveau. Hinsichtlich der Patientenzahlen ist es das drittgrößte Universitätsklinikum in der Bundesrepublik Deutschland und umfasst insgesamt rund 9.600 Beschäftigte. An den zwei Standorte Gießen und Marburg werden jährlich rund 436.000 Patienten in 80 Kliniken versorgt, davon ca. 94.000 Patienten stationär und ca. 342.000 Patienten ambulant. Das UKGM unterstützt zugleich die ausgewiesenen Forschungs- und Lehrschwerpunkte der Fakultäten der medizinischen Fachbereiche der Justus-Liebig-Universität Gießen und der Philipps-Universität Marburg.

Das UKGM beabsichtigt den Standort Gießen, nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme des zentralen Hauptgebäudeneubaus im Jahr 2011, an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen und überarbeitete in diesem Kontext die Standortentwicklung und insbesondere die bauliche Entwicklungsplanung mittels Durchführung einer Machbarkeitsstudie. Die damalige Prognosen übertreffenden und voraussichtlich weiterhin steigenden Patientenzahlen, strengere hygienische Anforderungen und damit verbundene Auswirkungen auf die organisatorischen Abläufe bei der medizinischen Betreuung, führen bereits heute zu erheblichen Schwierigkeiten im betrieblichen Organisationsablauf und Kapazitätsengpässen bei der Patientenversorgung.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, einen wirtschaftlichen Klinikbetrieb zu gewährleisten und gleichzeitig das UKGM weiterhin als erstklassigen medizinischen Versorgungs- und Forschungsstandort zu qualifizieren, besteht die Notwendigkeit baulicher Erweiterungsmaßnahmen. Insofern ist entsprechend der Machbarkeitsstudie die Ausweisung von zwei Baufeldern am bestehenden Hauptmagistralensystem erforderlich, um sinnvolle funktionale Beziehungen zu erwirken. Die Erweiterung des zentralen Hauptgebäudes soll durch einen, gegenüber bisheriger Planungen modifizierten, Erweiterungsanbau "Finger" realisiert werden. Das Bestandsgebäude der Neuen Chirurgie soll durch einen Anbau – „Riegel“ erweitert und anschließend im Innern umgebaut sowie saniert werden.

Dazu ist ein Änderungsverfahren des seit 2008 rechtskräftigen vorhabenbezogene Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“ durchzuführen, da dieser im Wesentlichen den Erhalt des innerstädtischen Klinikstandortes mittels Zentralisierung und Neuordnung des Klinikbetriebes zum Ziel hatte. Insofern erfolgte bereits im September 2016 der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“, 1. Änderung, um dem hiernach bestehenden Planerfordernis Rechnung zu tragen. Mit dem Bebauungsplanentwurf sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und eine nachhaltig positive städtebauliche Entwicklung des Klinikstandortes gesichert werden.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes GI 04/22 „Seltersberg II“, 1. Änderung befindet sich in südlicher Innenstadtrandlage der Universitätsstadt Gießen im Bereich des Klinikviertels, südlich der Friedrichstraße/Wartweg, angrenzend an die Augenklinik und das Biomedizinische Institut. Das Plangebiet hat eine Größe von 53.523 m² und umfasst hauptsächlich die nördlichen Flächen des Geländes des Universitätsklinikums mit dem zentralen Hauptgebäude, der Neuen Chirurgie, dem Kinderherzzentrum, Teilflächen der ehemaligen Orthopädie und Teilabschnitte der Gaffky-/Klinikstraße sowie der Paul-Meimberg-Straße bis zum Aulweg und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------|---|
| im Nordosten | durch die Südseite der Augenklinik, des Biomedizinischen Institutes |
| im Osten | durch den Wartweg, die Uhland- und Freiligrathstraße, |
| im Süden | durch die ehemaligen Orthopädie, das sogenannten „Haus Pitzen“ (Flur 7, Flurstück 105/5) und die Paul-Meimberg-Straße bis zur Unterführung im Kreuzungsbereich mit dem Aulweg |
| im Westen | durch Teilabschnitte der Gaffkystraße und Klinikstraße |
| im Nordwesten | durch das zentrale Hauptgebäude und die Neue Chirurgie einschließlich der Rudolf-Buchheim-Straße |

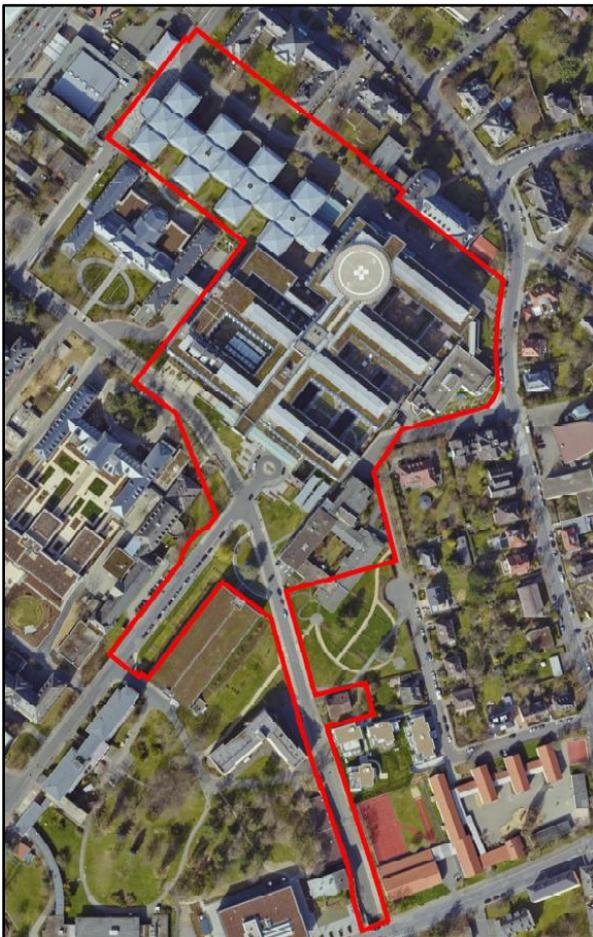


Abbildung 2-1: Luftbild mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen die folgenden Flurstücke:

der Flur 5:

- 324/4, 324/6, 371/1 (Teilweise)

der Flur 7:

- 33/8, 108/3, 159/6, 246/2, 259/6 (Teilweise)
- 33/6, 104/2, 104/3, 108/2, 108/3, 246/3, 259/5, 266/5, 266/11, 266/12, 266/13, 266/14, 266/15, 266/16, 267/6

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen.

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ hatte vornehmlich den Erhalt des innerstädtischen Klinikstandortes mittels Zentralisierung und Neuordnung des Klinikbetriebes, den Neubau zweier Hörsäle, die Schaffung von Parkhäusern sowie Grün- und Freiräumen zum Ziel. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mussten aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges in einen engen Rahmen gefasst werden.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen nun in Form einer gegenüber künftigen Entwicklungen in der Krankenhausversorgung flexibler handhabbaren Angebotsplanung und auf Basis der Machbarkeitsstudie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche bauliche Entwicklung am UKGM geschaffen werden, um auch künftig adäquat auf komplexe Anforderungen an eine moderne medizinische Versorgung reagieren zu können sowie damit einhergehenden Flächen- und Kapazitätsbedarfen Rechnung zu tragen. Entsprechend der Machbarkeitsstudie ist die Ausweisung von zwei Baufeldern (siehe Abbildung 3-1) in unmittelbarer Nähe des zentralen Hauptgebäudes am bestehenden Magistralensystem erforderlich, um sinnvolle funktionale Beziehungen zu erwirken und eine langfristige wirtschaftliche medizinische Nutzung am Standort der Fachdisziplinen zu ermöglichen.

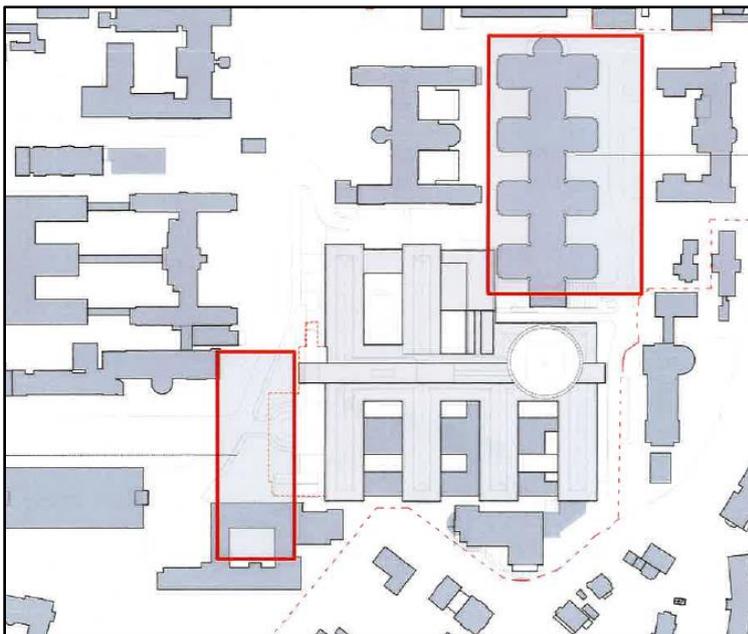


Abbildung 3-1: Darstellung der Baufelder im Lageplan.

Mit der Entwicklung des Baufeldes nördlich der Neuen Chirurgie in Form eines Anbau – „Riegels“ mit anschließendem Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes soll eine langfristige Zentralisierung der OP-Abteilung, sowie eine Stabilisierung und Erweiterung der Bettenkapazitäten erfolgen. Das Baufeld im Bereich des Haupteingangs Gaffky-/Klinikstraße dient zukünftig als potentielle Erweiterungsoption. Gegenüber dem Erweiterungskonzept „5. Finger“ aus dem Jahr 2017 wurde unter Berücksichtigung

des denkmalfachlichen Gutachtens ein neuer Baukörper entwickelt, der hinsichtlich des gegenüberliegenden Denkmalensembles, auf die Erweiterung der Achtungsabstände, den Inhalt der Sichtachsen und die räumlichen Bezüge der historischen Rondellanlagen eingeht. Somit wird insgesamt eine geordnete, städtebaulich verträgliche Entwicklung des innerstädtischen Klinikstandortes angestrebt, um diesen nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfes GI 04/22 „Seltersberg II“, 1. Änderung ist demnach die baulich Nutzbarkeit der definierten Baufelder (siehe Abbildung 3-3 und

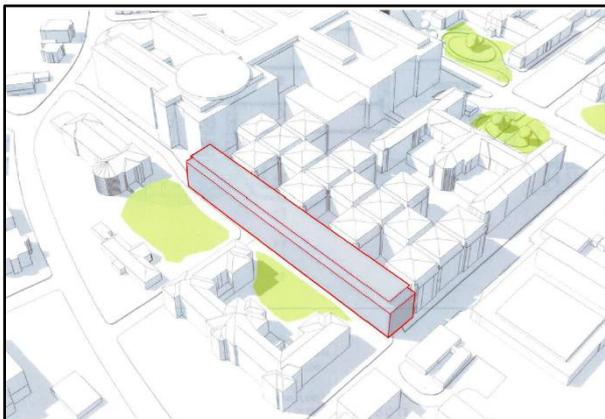


Abbildung 3-3: Baufeld nördlich der Neuen Chirurgie mit Visualisierung des Erweiterungsbaus „Riegel“.

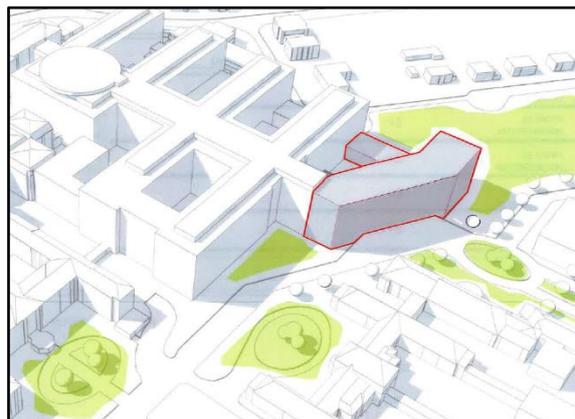


Abbildung 3-2: Baufeld im Bereich des Haupteingangs mit Visualisierung des Erweiterungsbaus „Finger“.

Abbildung 3-2) und die entsprechende Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Uni-Klinik“. Zur verträglichen Integration in die örtlichen Gegebenheiten erfolgen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen – unter Berücksichtigung grünordnerischer Mindestanforderungen, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet. Weiterhin soll in diesem Zuge die vorgesehene Aufstockung der Station 2.7 planungsrechtlich gesichert und die zulässige Gebäudehöhe entsprechend der des zentralen Hauptgebäudes angepasst werden. Hinsichtlich des Kinderherzzentrums werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer gegenüber des angrenzenden Bestandes verträglichen Aufstockung – mittels entsprechender Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe – geschaffen.

Zudem sollen mit der Bebauungsplanänderung folgende weitere Planungsziele realisiert werden:

- Verlegung und Neugestaltung der Verkehrsflächen Gaffky- und Klinikstraße im Bereich des neuen Haupteingangs,
- Kompensation entfallender Grünflächen durch Teilentsiegelung der Paul-Meimberg-Straße sowie Rückbau des „Haus Pitzen“ (Paul-Meimberg-Straße 9) und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Patientenpark,
- Neuordnung und Teilentsiegelung der Verkehrsfläche Paul-Meimberg-Straße mittels Festsetzung eines durchgehend 5,00 m breiten Fuß- und Radweges sowie eines begleitenden Grünzuges,
- Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe des zentralen Hauptgebäudes an den (mit Befreiung für die Dachaufbauten) genehmigten Bestand,
- Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen Uhland-/Gaffky-/Klinikstraße sowie Paul-Meimberg-/Klinikstraße und
- Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen hinsichtlich Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll gesichert werden, dass die Entwicklung des innerstädtischen Klinikstandortes mit wichtiger Bedeutung für die medizinische Akut- und

Notfallversorgung der Gießener Stadt- und Kreisbevölkerung nachbarlich und städtebaulich sowie denkmal- und landschaftspflegerisch vertretbar erfolgt und umweltschützende Belange ausreichend berücksichtigt werden.

4 AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSART

Die Aufstellung des 1. Änderungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde im September 2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11. bis 22. Juni 2018 durchgeführt. Hierzu gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Abweichend vom Einleitungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sondern im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne weitere frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, fortgeführt. Somit wird ebenso auf eine Vorprüfung des Einzelfalls mit Beteiligung ausgewählter Behörden und der Naturschutzverbände verzichtet. Der entsprechende Verfahrensschritt wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt und kam begründet und vorabgestimmt zum Ergebnis, dass umweltbezogene Schutzgüter nicht erheblich betroffen sind. Diese Erkenntnis kann auch für das gegenwärtige Bebauungsplanverfahren GI 04/22 „Seltersberg II“, 1. Änderung angenommen werden.

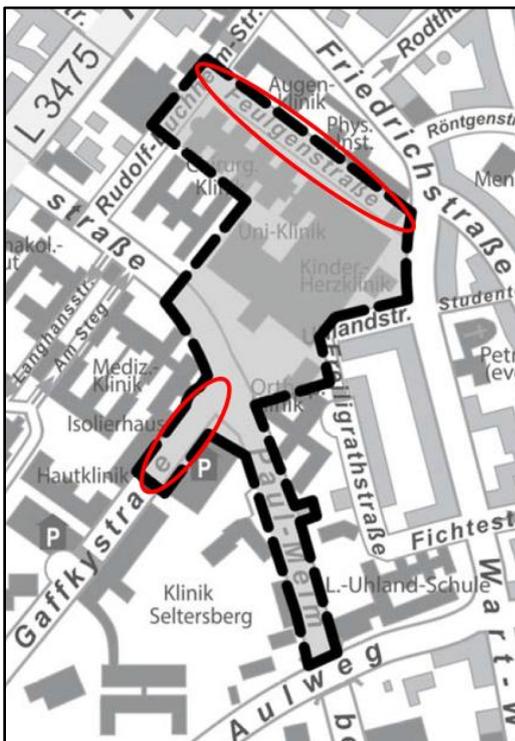


Abbildung 4-1: Darstellung der Erweiterungsbereiche im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wurde zum ursprünglich beschlossenen Geltungsbereich lediglich geringfügig und hauptsächlich in den Bereichen des vorgesehenen Erweiterungsanbaus „Riegel“ einschließlich der Neuen Chirurgie sowie Feulgenstraße und des Klinikhaupteinganges Gaffky-/Klinikstraße erweitert (siehe Abbildung 4-1).

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da ursprüngliche Planungsziele und somit die Grundzüge der Planung des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“ (Neubau zentrales Hauptgebäude, Um- und Ausbau alte Chirurgie, Schaffung zusätzlicher Stellplatzangebote und Anlage eines Patientenparks) nicht berührt und Umwelt bezogene Schutzanforderungen nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden jedoch die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht berücksichtigt.

Die das Plangebiet betreffenden Verpflichtungen des UKGM aus dem Durchführungsvertrag zum ursprünglichen vorhabenbezogenen Bauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ werden durch einen vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufrechterhalten.

Der vorliegende Bauungsplanentwurf ersetzt nach Erlangen der Rechtskraft den seit Sommer 2006 rechtsverbindlichen (vorhabenbezogenen) Bauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ in größeren Teilbereichen.

5 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist im Bereich der Gemarkung Gießen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Ziel-aussage) und zugleich „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) aus. Der Bauungsplanentwurf ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den ausgewiesenen Zielen der Raumordnung angepasst und diesbezüglich sind keine Konflikte oder Planungsanforderungen zu erwarten.

5.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen stellt für nahezu den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes eine „Sonderbaufläche – Hochschulgebiet“ (SO-H-) dar. Das Plangebiet liegt weiterhin im Bereich von Richtfunktrassen.

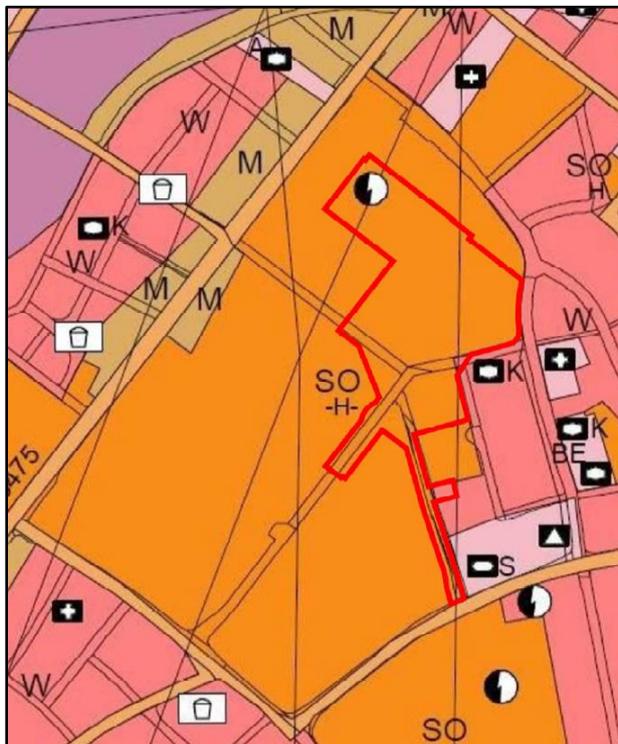


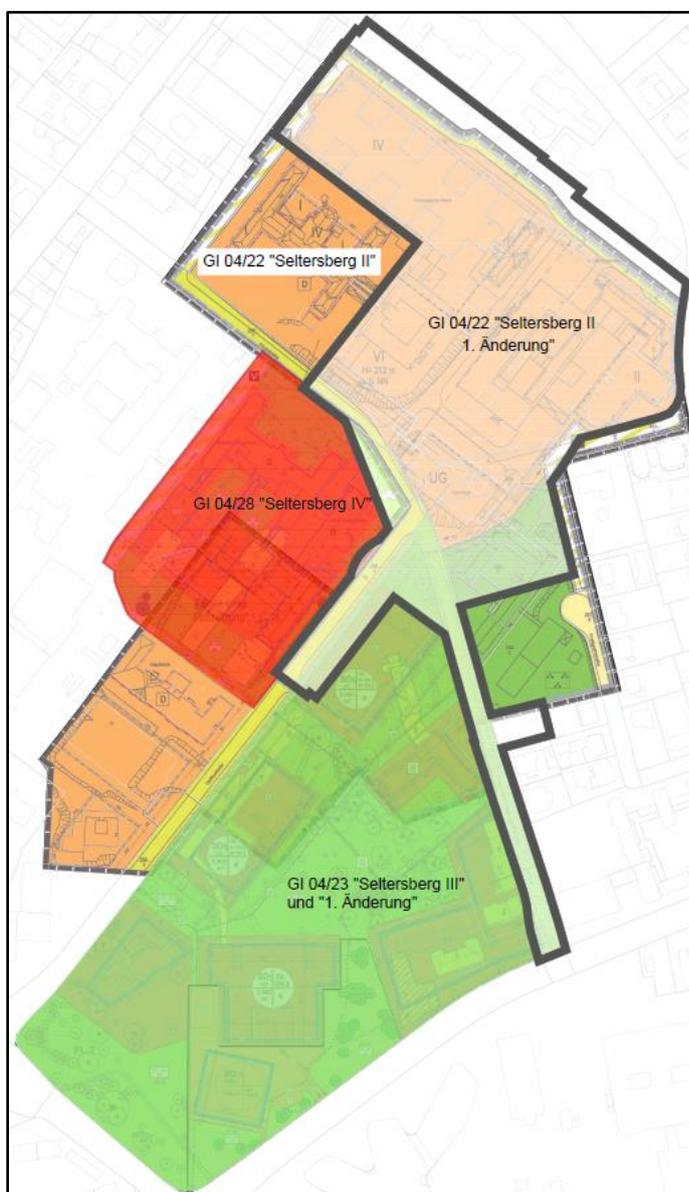
Abbildung 5-1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Universitätsstadt Gießen mit Kennzeichnung des Plangebietes.

Das vorgesehene Sondergebiet SO -Uni-Klinik- ist der „Sonderbaufläche – Hochschulgebiet“ zuzuordnen. Der Bauungsplanentwurf weist im Bereich des sogenannten „Haus Pitzen“ (Paul-Meimberg-Straße 9) auf einer ca. 580 m² großen Fläche von dieser Darstellung ab, da innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbaufläche“ die Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen ist. Trotz dieser marginalen Abweichung ist der Bauungsplanentwurf insoweit aus der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entwickelt, da nur die Grundzüge der Planung im Flächennutzungsplan darzustellen sind und es sich hier lediglich um eine geringfügige kleine Flächenabweichung handelt. Eine Änderung oder nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Insofern ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das überwiegend bebaute Plangebiet bestehen, mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches, angrenzend an die Augenklinik und das Biomedizinische Institut, rechtskräftige Bebauungspläne. Die Realisierung der baulichen Entwicklungsplanung am UKGM in Form zweiter Erweiterungsbauten im Bereich des 2011 in Betrieb genommenen zentralen Hauptgebäudes ist hinsichtlich perspektivischer Anforderungen an eine komplexe medizinische Versorgung erforderlich. Die damit einhergehenden zusätzlich benötigten Flächen- und Kapazitätsbedarfe bedingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“.



Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ersetzt nach Erlangen der Rechtskraft den seit Sommer 2006 rechtsverbindlichen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ in größeren Teilbereichen. Der südlich an das Plangebiet anschließende Bereich und ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“ wurde bereits durch die neu aufgestellten, rechtsverbindlichen Bebauungspläne GI 04/23 „Seltersberg III“ sowie deren 1. Änderung und den Bebauungsplan GI 04/28 „Seltersberg IV“ ersetzt und planungsrechtlich neu geregelt. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“ die Bebauungspläne GI 04/23 „Seltersberg III“ und GI 04/28 „Seltersberg IV“ im Bereich der Bereich der Paul-Meimberg-Straße sowie östlich und westlich der Gaffkystraße ersetzt.

Abbildung 5-2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ mit Darstellung des Plangebietes der 1. Änderung (schwarze Umrandung) und der angrenzenden Bebauungspläne GI 04/23 „Seltersberg III“ und deren 1. Änderung sowie GI 04/28 „Seltersberg IV“.

5.4 Landschaftsplan

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte, jedoch (noch) nicht in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen bewertet das Plangebiet als bereits stark verarmte, überformte Landschaft bzw. teilweise als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit und teilweise als historisch gewachsene Siedlung (dort, wo Grünflächen der benachbarten gründerzeitlichen Klinikbauten miteinbezogen sind).

Im Landschaftsplan sind die vorhandenen Grünflächen als Grünzug eingetragen. Für das Plangebiet sieht der Landschaftsplan dabei keine konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Er empfiehlt jedoch für Privatgrundstücke die Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie eine Fassadenbegrünung. Abschließend ist festzuhalten, dass der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Nutzungskonflikte mit Fachplanungen darstellt.

5.5 Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte

Mit dem Klimagutachten der Universitätsstadt Gießen (Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Gießen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014) liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der klimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind nach Beschluss durch die Stadtverordneten bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen abwägend zu berücksichtigen.

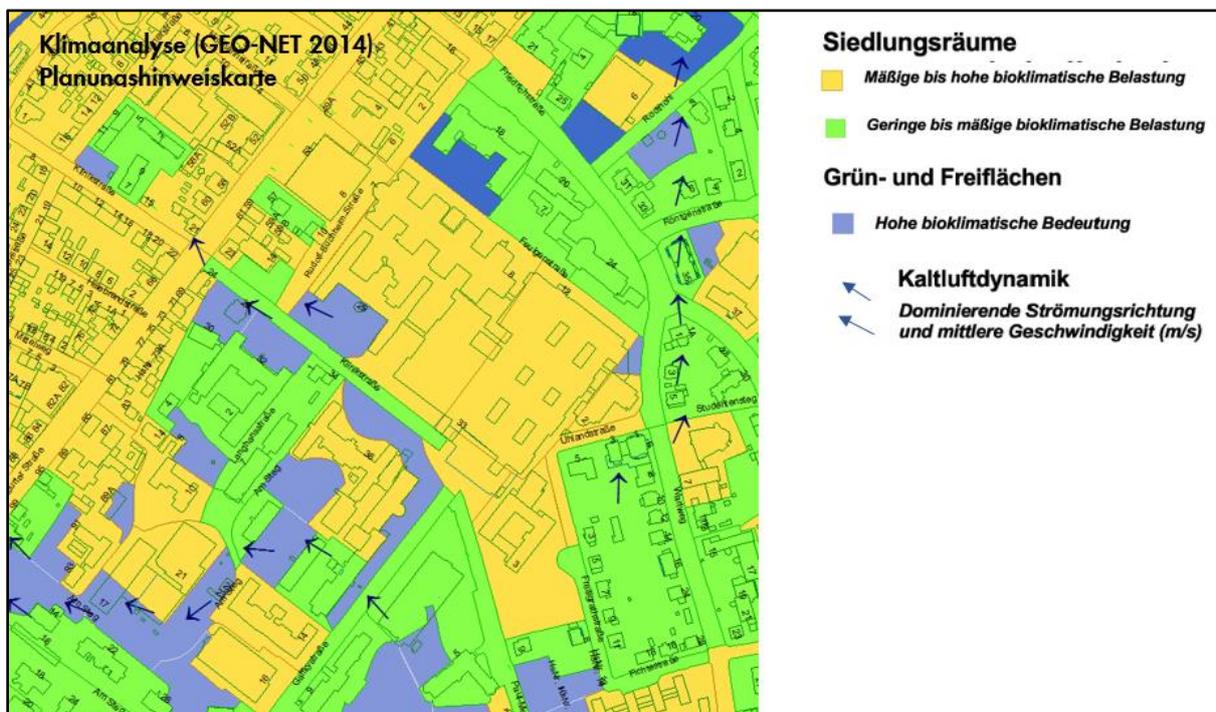


Abbildung 5-3: Auszug aus der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte Klima/Luft des Landschaftsplans Gießen.

Das Plangebiet umfasst das bestehende Gebäude mit baulichen Erweiterungsflächen und Zufahrten. Es handelt sich somit um einen komplett bebauten und damit versiegelten Bereich. Die Klimaanalyse stuft diesen Bereich als mäßig bis hoch belasteten Siedlungsraum (gelbe Markierung) ein. Da es sich um einen aus humanbioklimatischer Sicht belasteten Bereich handelt, wurde den nah gelegenen Restgrünflächen (blaue Markierung) eine hohe bzw. sehr hohe (dunkelblau) Ausgleichswirkung und Bedeutung zugewiesen. Diese Grünflächen sind geeignet, unabhängig von ihrem Kaltluftliefervermögen, ausgleichend auf das nächtliche Sonderklima in ihrem unmittelbaren Nahbereich zu wirken und am Tage als humanbioklimatische Erholungsräume zur Verfügung zu stehen. Die dominierende Restluft- und Kaltluftströmung wird durch die blauen Pfeile gekennzeichnet. Sie kommen aus südlicher Richtung und bewegen sich entlang vorhandener und in offener Bebauung vorhandener Siedlungsbereiche, solange sie entsprechend durchlässig gestaltet sind. Die Restgrünfläche entlang der Gaffkystraße und Richtung Klinikstraße sowie die außerhalb des Plangebietes rechts und links der Klinikstraße und nördlich (hinter Augenklinik) angeordneten Grünbereiche werden von ihrer Ausgleichsfunktion als sehr hoch bewertet. Das Gutachten benennt folgende Maßnahmen:

- Erhalt des Grünflächenanteils
- Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Grünflächen vernetzen
- Baumbestand optimieren
- Vermeidung oder Verringerung von Luftschadstoffemissionen

Die bioklimatischen Zusammenhänge gelten nicht nur isoliert für den vom Vorhaben betroffenen Teilbereich. Es muss vielmehr das gesamte Klinikum und deren Weiterentwicklung betrachtet werden. Insbesondere im Hinblick auf die empfindliche Nutzung (Patienten im Klinikum) ist ein Gesamtkonzept erforderlich, um eine ausreichende humanbioklimatische Qualität zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Der geplante „Finger“-Anbau am Haupteingang stellt für den Durchlüftungskorridor entlang der Paul-Meimberg-Straße/Klinikstraße ein Hindernis dar. Der Abstand zur benachbarten Bebauung wird wesentlich verringert. Die Abbildung 5-4 zeigt deutlich die Schattenwirkung der vorhandenen Großbäume an der Ecke Klinikstraße/Gaffkystraße. Sie sind bei der geplanten Veränderung möglichst zu erhalten. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Aufschüttungen oder weiterer Versiegelung. Dies gilt ebenfalls für den nördlich hinter der Augenklinik liegenden

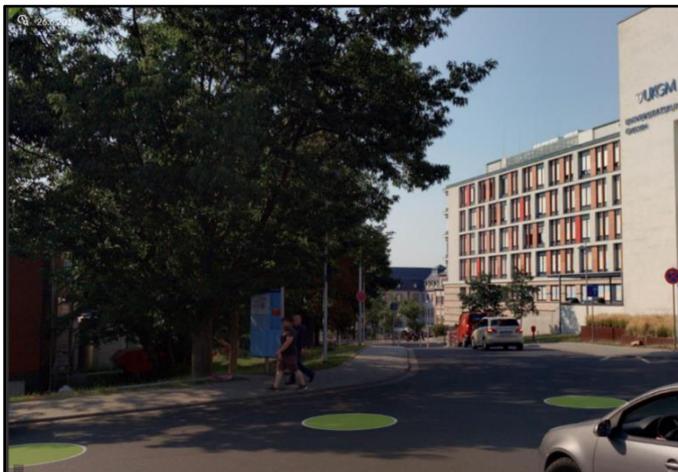


Abbildung 5-4: Schattenwirkung der vorhandenen Großbäume an der Ecke Klinikstraße/Gaffkystraße.

entlang der Paul-Meimberg-Straße/Klinikstraße ein Hindernis dar. Der Abstand zur benachbarten Bebauung wird wesentlich verringert. Die Abbildung 5-4 zeigt deutlich die Schattenwirkung der vorhandenen Großbäume an der Ecke Klinikstraße/Gaffkystraße. Sie sind bei der geplanten Veränderung möglichst zu erhalten. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Aufschüttungen oder weiterer Versiegelung. Dies gilt ebenfalls für den nördlich hinter der Augenklinik liegenden

Grünbereich. Im Rahmen der nördlich geplanten Erweiterung wäre eine Aufwertung durch weitere Anpflanzungen sinnvoll.

Folgende Maßnahmen können im Plangebiet zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation beitragen:

- Verbesserung der Begrünung entlang der Gaffkystraße durch Anpflanzung und Festsetzung von Großbäumen entlang der Straße
- Entsiegelungsmaßnahmen von Stellplatz- und Hofbereichen mit offenporigen begrünbaren Bodenbefestigungssystemen entlang der Gaffkystraße
- Erhaltung der intensiv und durch alten Baumbestand beschatteten Grünbereiche
- Vorgabe Fassaden- /Mauerbegrünung
- Aufwertung des außerhalb des Bebauungsplanes südwestlich gelegenen Parkbereichs durch Anpflanzen weiterer großkroniger und schattenspendender Großbäume

Diesen Empfehlungen wird durch

- die Festsetzung der Baumreihe entlang der Gaffkystraße,
- den schon im Vorgängerplan vorgesehenen Abriss der alten Orthopädie und die Umwandlung von Teilflächen in eine Grünanlage,
- der Teilentsiegelung der Paul-Meimberg-Straße und dem Abriss und Begrünung des Haus-Pitzen-Grundstücks,
- vorgeschriebene Baumpflanzungen in der neu entstehenden Grünanlage,
- Verwendung von offenporigen Befestigungen für Verkehrsnebenflächen,
- die Erhaltung des alten Baumbestands in den nicht für den Bau notwendiger Grünflächen

Rechnung getragen. Eine Fassadenbegrünung ist bei Krankenhäusern aus hygienischen Gründen nicht erwünscht und wäre aufgrund hoher Fensteranteile an den Fassaden auch technisch nicht möglich.

5.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt aufgrund der innerstädtischen Randlage außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) und hat keinerlei Wechselwirkungen mit ihnen. Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie beispielsweise Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das planmäßig erschlossene „Klinikviertel“ auf dem Seltersberg ist Bestandteil der Gießener Stadterweiterung, als Gesamtanlage XV in der Denkmaltopographie eingetragen und Teil eines innerstädtischen Randgebietes von stadtprägender Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bisher nicht exakt lokalisierten, jedoch durch historische Überlieferung bezeugten, Vorgängersiedlung Gießens und es wurden Funde der mittelalterlichen Wüstung Selters gemacht. 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).

5.8 Böden und Geologie

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum „Gießener Lahntal“. Nach der geologischen Karte von Hessen 1:25.000 Blatt 5418 Gießen (1980) wird das Plangebiet aus devonischen Grauwacken aufgebaut, die mit Geröllen und Feinsedimenten der älteren Lahnterrassen in wechselnder Stärke überstreut sind.

Die im Rahmen von Baugrunderkundungen durchgeführten Sondier- und Kernbohrungen haben gezeigt, dass über den Terrassensedimenten Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 1 und 2 Metern lagern. Diese bestehen überwiegend aus umgelagertem Erdaushubmaterial mit geringen Anteilen an Bauschutt. Die Sande, Tone und Kiese der Terrassenablagerungen schwanken in ihren Schichtdicken sehr stark und werden an der Basis von verwitterten Ton- und Grauwackenschiefern abgelöst. In Tiefen zwischen 6 und 15 Metern gehen die verwitterten Gesteine in kompakten Fels über. In den Kernbohrungen wurden sowohl Grauwacken, Sandsteine als auch Kalksteine angetroffen.

Naturgemäß dominieren Auenböden, die sich hier aus den fluviatilen Sedimenten der Lahn zusammensetzen. In der Nähe befindliche Bohrungen belegen, dass das Gelände überwiegend anthropogen überprägt ist. Auffüllungen wurden in den Bohrprofilen bis ca. 2,00 m u. GOK nachgewiesen. Die Wasserdurchlässigkeit ist vorwiegend mit mittel bis schlecht zu bewerten.

5.9 Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes zirkuliert Grundwasser in rund 10 Meter Tiefe in den Festgesteinen als Kluftgrundwasser. In den Lockergesteinen der Lahnterrasse, speziell in den stärker kiesigen Bereichen kann über den Festgesteinen jahreszeitlich bedingt Schichtwasser auftreten.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird nach der hydrogeologischen Karte von Hessen 1:50.000, Blatt L 5518 Gießen mit „wechselnd mittel bis gering“ angegeben. Auch die Grundwasserergiebigkeit ist eher als sehr gering zu beurteilen. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten zur Lahn hin gerichtet.

5.10 Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlasten

Dem Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes keine Flächen mit bodenschutz- bzw. altlastenfachlich relevanten (Vor-)Nutzungen als Altablagerung/Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG bekannt.

Jedoch sind infolge bestehender Nutzungen Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht gänzlich auszuschließen. Daher können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Hierbei ist das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplanentwurf ist infolgedessen ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Daher muss grundsätzlich von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,00 m Tiefe 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, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine grundsätzlich EDV-gestützte Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik und von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

5.11 Bergbau

Der Plangeltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten in Schürfen und Schächten durchgeführt wurden. Bei Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten.

5.12 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist Teil des Geländes des Universitätsklinikums und grenzt unmittelbar an das planmäßig erschlossene, gründerzeitliche Stadterweiterungsgebiet „Kliniksviertel“, das ab den späten 80er Jahren des 19. Jahrhunderts in mehreren Bauphasen entstand. Das ursprünglich parkähnlich gestaltete und gegenwärtig zum Teil historische Klinikgebäude umfassende Gelände wurde bis heute durch Erweiterungs- und insbesondere Neubauten stark gestört und überformt.

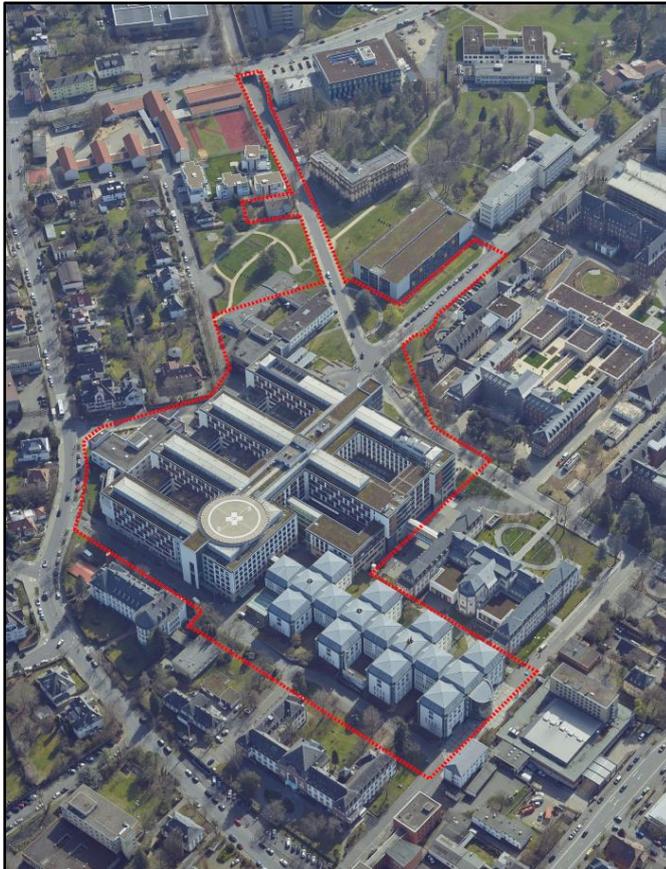


Abbildung 5-7: Schrägluftbild (Süd) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes, das hauptsächlich die nördlichen Flächen des Geländes des Universitätsklinikums umfasst, befinden sich das im Jahr 2011 fertiggestellte und in Betrieb genommene zentrale Hauptgebäude (sechsgeschossig zuzüglich haustechnische Aufbauten sowie Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal), die viergeschossige Neue Chirurgie, das zweigeschossige Kinderherzzentrum, Teilflächen der zum Rückbau vorgesehenen ehemaligen Orthopädie sowie Teilabschnitte der Gaffky-/Klinikstraße sowie die Paul-Meimberg-Straße bis zur Unterführung im Kreuzungsbereich mit dem Aulweg. Hinsichtlich der Nutzung umfasst das Plangebiet ausschließlich klinische Einrichtungen zur medizinischen Versorgung sowie Forschungs- und Lehrschwerpunkte der Fakultät des medizinischen Fachbereiches der Justus-Liebig-Universität.

Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet schließen sich drei Einzelkulturdenkmale an. Dabei handelt es sich um das dreieinhalbgeschossige, eklektizistische Jugendstilgebäude der Augenklinik, das barockisierende Jugendstilgebäude Friedrichstraße 20 und den markanten dreigeschossigen Bau des damaligen Physiologischen und heutigen Bio-medizinischen Institutes (Friedrichstraße 24). Östlich des Kinderherzzentrums und des zentralen Hauptgebäudes im Bereich des Wartweges sowie der Uhland- und Freiligrathstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im weiteren südöstlichen Verlauf ist der neu angelegte Patientenpark vorzufinden. Im Süden des Plangebietes ist der stark überformte Seltersbergpark mit dem Patienten-/Besucherparkhaus des UKGM, dem Einzelkulturdenkmal ehemalige Lungenklinik und weiteren unterschiedlich dimensionierten, universitär genutzten Solitərbauten verortet. Hinzu kommt das ebenso südlich gelegene Einzelkulturdenkmal Medizinische Klinik nebst Neuer Psychiatrie. Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet schließt sich das Einzelkulturdenkmal ehemalige Chirurgische Klinik an. Die zentrale Anlieferung, der Verwaltungs- und Küchentrakt sowie der Wirtschaftshof entlang der Frankfurter Straße befinden sich in direktem Anschluss an die Neue Chirurgie und Rudolf-Buchheim-Straße.

Abschließend ist festzuhalten, dass das Gelände des Universitätsklinikums, dem das Plangebiet angehört und deren näheres Umfeld insgesamt durch medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Forschungs- und Lehrinstitutionen der Justus-Liebig-Universität

geprägt ist und vornehmlich unterschiedlichste Sonderbauten verschiedener Baustile und Kubatur umfasst.

5.13 Naturräumlicher Bestand – Biotope, Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besteht aus verdichtet bebauten innerstädtischen Flächen und umfasst Gebäude, Verkehrsflächen und Grünflächen. Die außerhalb des Plangebiets gelegenen benachbarten gründerzeitlichen Gebäude sind noch mit größeren Grünflächen eingeraht, auf denen teilweise schon sehr alte und damit große Bäume stehen. Das Plangebiet umfasst einige Teilflächen davon, da diese für die geplanten Erweiterungsanbauten bzw. die Verlegung und Neugestaltung der Verkehrsflächen Gaffky- und Klinikstraße in Anspruch genommen werden müssen. Die Restgrünflächen an der Neuen Chirurgie und mehr noch am zentralen Hauptgebäude sind dagegen größtenteils strukturarm und ohne größere Gehölze.

Aufgrund dieser „Natur“-Ausstattung wurden die Untersuchungen zur Flora und Fauna auf Vögel, Fledermäuse, Siebenschläfer (in der Alten Orthopädie) und Bäume beschränkt. Sie wurden 2019 durch das Büro PlanÖ, Biebental, durchgeführt.

Vogelwelt

Im Plangebiet sind sowohl an den Gebäuden als auch in den Bäumen häufige und un gefährdete Arten anzutreffen; gefährdete Arten wie Mauersegler und Haussperling brüten außerhalb des Plangebiets. Die Gebäudeseite, an der Erweiterungsanbau „Riegel“ entstehen soll, ist komplett unbesiedelt. In einigen zur Disposition stehenden Bäumen brüten Höhlenbrüter (Kohlmeise, Blaumeise). Aus Artenschutzgründen sind Gehölze, die wegen des Anbaus entfernt werden müssen, nur im Winterhalbjahr zu fällen.

Fledermäuse

Das Plangebiet wird zwar intensiv von der Zwergfledermaus bejagt; an 2 Stellen besteht die Vermutung von Sommerquartieren. An den Gebäudeseiten, an der die Erweiterungsanbauten entstehen sollen, werden aber keine Quartiere vermutet.

Siebenschläfer

Die Alte Orthopädie ist aufgrund des Alters und der Struktur als Siebenschläfer-Lebensraum geeignet. Die Ergebnisse der Erfassung liegen leider noch nicht vor. Falls er im Gebäude vorhanden ist, ist bei Abbruch oder Sanierung ein entsprechendes artenschutzrechtliches Verfahren durchzuführen.

Bäume

Folgende ältere Bäume liegen innerhalb des neuen Baufeldes oder im Bereich der Verlegten sowie neugestalteten Gaffkystraße und werden daher voraussichtlich nicht erhalten werden können:

Baumkastaster	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kronendurchmesser (m)	Stammdurchmesser (cm)	Vitalität	Bemerkungen
(170 B-Plan Seltersb. II)	Trauerweide	<i>Salix ‚Pendula‘</i>	12-14	260	abgängig (5-) 6	Nr. 161, rote Schrift am Baum
572	Birke	<i>Betula pendula</i>	6-7	90	3	–

Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“, 1. Änderung

573	Birke	<i>Betula pendula</i>	8-9	95	3	–
871	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	10-12	290	(3-) 4	Eichenprozessions Spinner
872	Amerikanische Eiche	<i>Quercus rubra</i>	18-19	240	3	Altnebst
873	Serbische Fichte	<i>Picea omorika</i>	3	80	(3-) 4	in Gehölze eingewachsen
874	Serbische Fichte	<i>Picea omorika</i>	4	90	(3-) 4	starker Efeubewuchs
875	Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>	20-21	280	3	starker Efeubewuchs
876	Lebensbaum	<i>Thuja plicata</i>	5	100	3	starker Efeubewuchs
896	Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	7-8	190	3-4	starker Efeubewuchs
903	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	12	240	3	starker Efeubewuchs
904	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	14-15	230	3	starker Efeubewuchs
905	Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	8	230	2-3	starker Efeubewuchs
906	Hänge-Esche	<i>Fraxinus excelsior Pendula</i>	8	200 (2-stämmig)		starker Efeubewuchs
907	Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	–	–	–	entfallen

5.14 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Hauptinnenstadtzugang Frankfurter Straße unmittelbar mit dem Stadtzentrum Gießen verbunden sowie an das innerstädtischen Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht zugleich den Anschluss an den südlichen Stadtteil sowie im weiteren Verlauf über die Bundesstraße 49 an die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“). Somit besteht eine störungsfreie Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz. Weiterhin umschließen die öffentlichen Verkehrsanlagen Friedrichstraße, Wartweg, Aulweg und Schubertstraße das Plangebiet und stellen gemeinsam mit der Frankfurter Straße die äußere Erschließung sicher. Die externe Erschließung des UKGM Geländes erfolgt nahezu ausschließlich über die an der Schubertstraße gelegene private Verkehrsfläche Gaffkystraße. Die interne Erschließung der einzelnen Gebäude des UKGM erfolgt zudem über die privaten Verkehrsflächen Klinikstraße, Rudolf-Buchheim-Straße, Feulgenstraße, Uhlandstraße und den nördlichen Teilbereich der Freiligrathstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in ungefährender Verlängerung der südöstlichen Fußgängerbrücke am Alten Wetzlarer Weg, somit ist das Bahnnetz des Gießener Bahnhofes – der wichtigste ÖPNV-Knoten Mittelhessens – fußläufig in ca. sieben bis zehn Minuten und weniger als 800 m erreichbar. Mit den ebenfalls nicht weit entfernten Haltepunkten „Friedrichstraße“, „Klinikstraße“, „Petruskirche“ und auch „Bahnhof“ sowie „Liebigstraße“ besteht Anschluss an bis zu acht Stadtbus- und/oder Regionalbuslinien, womit insbesondere in die Innenstadt dicht Taktfrequenzen und zudem Verbindungen in nahezu alle Richtungen gegeben sind. Folglich ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und das Bebauungsplanverfahren bedingt keine Änderungen am ÖPNV-Netz.

Motorisierter Individualverkehr

Durch die vorhandenen Verkehrsanlagen Frankfurter Straße, Friedrichstraße, Wartweg, Aulweg und Schubertstraße ist das Plangebiet, wie zuvor erläutert, von allen Seiten für den motorisierten Individualverkehr umschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschließung des UKGM Geländes nahezu ausschließlich über die an der Schubertstraße gelegene private Verkehrsfläche Gaffkystraße. Das Plangebiet ist somit gut in das innerstädtische Verkehrsnetz integriert und es verfügt darüber hinaus über eine Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz. Aufgrund der baulichen Entwicklungsplanung am UKGM sind keine Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr zu erwarten.

Fuß- und Radwege

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ist das Plangebiet sowie deren Umfeld gut in das bestehende Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Auf allen das Plangebiet direkt umgebenden und nahezu allen internen Verkehrswegen sind Gehwege angelegt. Entlang der Frankfurter Straße ist zudem ein eigener Radfahrstreifen vorhanden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegeverbindungen über das Privatgeländes des UKGM vor. Konkret ist mittels Neuordnung und Teilentsiegung der Verkehrsfläche Paul-Meimberg-Straße eine durchgehend 5,00 m breiter Fuß- und Radwege vorgesehen. Zudem erfolgt die Sicherung einer weiteren öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung Uhland-/Gaffky-/Klinikstraße sowie Paul-Meimberg-/Klinikstraße durch Festsetzung eines öffentlichen Wegerechts. Insofern bleiben die bestehenden öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen erhalten und werden künftig ausgebaut und nachhaltig gestärkt.

Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die erforderliche bauliche Entwicklungsplanung am UKGM mittels Ausweisung von zwei Baufeldern zur Realisierung der Erweiterungsanbauten „Riegel“ und „Finger“. Bei der ergänzenden Nachverdichtung und der Umsetzung der übrigen Planungsziele fallen voraussichtlich keine vorhandenen Stellplätze weg. Derzeit besteht ein ausreichendes Stellplatzangebot für Patienten, Besucher und Beschäftigte des UKGM. Neue Stellplätze die im Zuge der Erweiterungsanbauten oder sonstiger baulicher Maßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich werden, sind entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen gesamtheitlich für PKW-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze umzusetzen und nachzuweisen. Diese Nachweise sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.15 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bauaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Gebiete mit ausschließlich oder überwiegend schutzbedürftigen Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplanten Erweiterungsanbauten „Riegel“ und „Finger“ generieren – mit Ausnahme der Bauzeit – keine immissionsschutzrelevanten Belastungen. Eine damit einhergehende geringfügig zunehmende Verkehrsbelastung wird über die außerhalb des Plangebiets vorhandenen Parkhäuser abgewickelt. Sofern aufgrund von Erweiterungen des UKGM im Plangebiet weitere Stellplatzangebote notwendig sind, werden diese ebenfalls außerhalb des Plangebiets projektiert und im Baugenehmigungsverfahren immissionsschutzrechtlich geprüft. Des Weiteren lösen die vorgesehenen Festsetzungen des Bauaufstellungsplanes keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Untersuchungsbedarfe aus oder führen zu einer entsprechenden Konfliktverschärfung. Mit der Planung soll die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich abgesichert und fortentwickelt werden. Daher besteht kein Erfordernis einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung innerhalb des Bauaufstellungsplanverfahrens.

5.16 Ver- und Entsorgung

Der bauliche Bestand des Plangebietes ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturleitungsnetz angebunden. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, sowie die Abwasserentsorgung erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Grundsätzlich gilt die städtische Abwassersatzung. Die Abfallentsorgung erfolgt ebenfalls bereits im Bestand. Hinsichtlich der Anforderungen an die Abfallbehältnisse und deren Standorten ist die städtische Abfallsatzung zu beachten. Weiterhin ist das Plangebiet bereits an die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen angebunden. Inwiefern zum Anschluss etwaiger Neubauten eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze möglich und/oder notwendig ist, ist im Zuge der Erschließungsplanung mit den entsprechend zuständigen Versorgern abzustimmen.

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bauhöhe einschränken. Die Richtfunktrassen gehen vom Gebäudebestand aus, sodass mit diesbezüglichen Beschränkungen der Bauhöhen nicht zu rechnen ist.

6 HERLEITUNG DES PLANUNGSKONZEPTES UND VARIANTENENTWICKLUNG

Seit 2014 prüft das UKGM Varianten zur baulichen Erweiterung des zentralen Hauptgebäudes, um adäquat auf komplexe Anforderungen an eine moderne medizinische Versorgung reagieren zu können und damit einhergehenden Flächen- sowie Kapazitätsbedarfen – insbesondere hinsichtlich der Bettenanzahl und-struktur, Operationskapazitäten sowie für weitere Fachkliniken – Rechnung zu tragen.



Abbildung 6-3: Animierte Darstellung des „5. Finger“ (UKGM u. Prof. Vogt; 2015).

dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde kein einvernehmliches Ergebnis erzielt, da Bedenken bezüglich der denkmalfachlichen Achtungsabstände, bedeutsamen Sichtachsen und räumlichen Bezügen sowie der Stadtgestaltung nicht ausgeräumt werden konnten.

Daraufhin entwickelte das Stadtplanungsamt eine alternative Lösungsvariante in Form eines „Winkelbaus“ (siehe Abbildung 6-4) in etwa gleicher Größenordnung, jedoch deutlich aus dem Hauptsichtfeld verschoben und mit einer verglasten, mehrgeschossigen Verbindungsbrücke zur Erschließungsmagistrale versehen.



Abbildung 6-4: Darstellung der alternative Lösungsvariante „Winkelbau“ des Stadtplanungsamtes (10/2015).

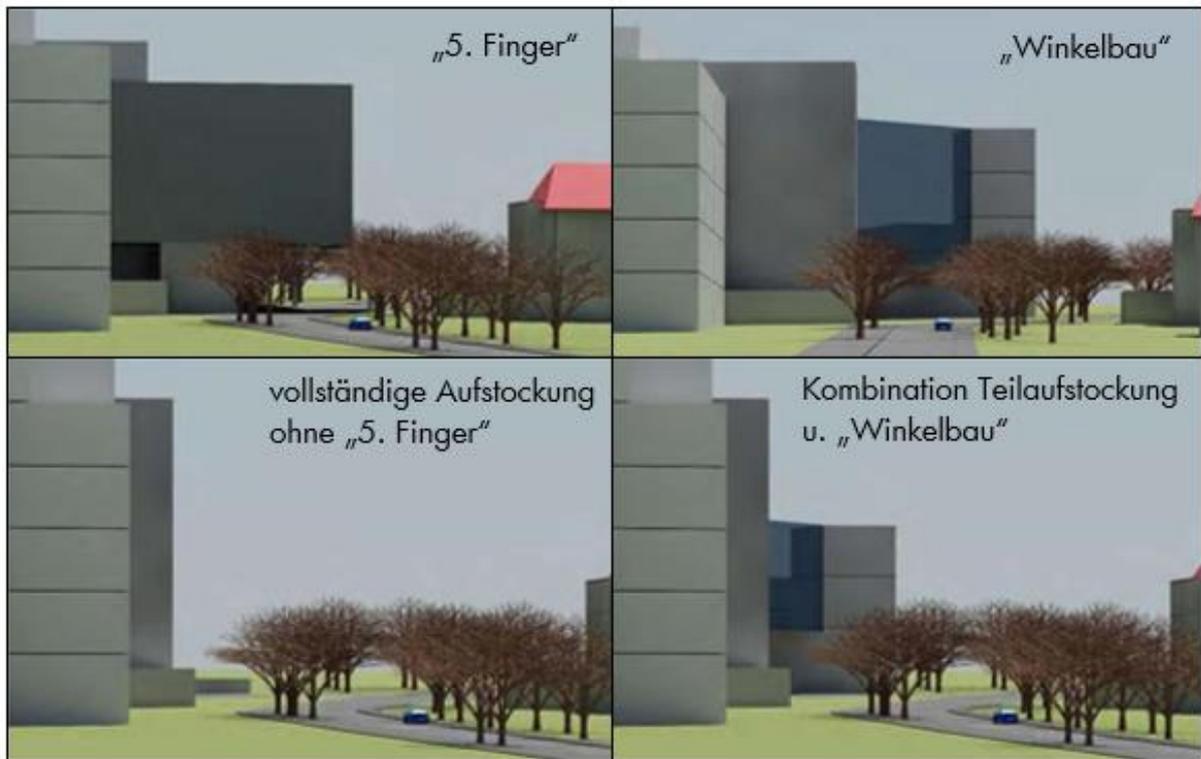
gebracht und geprüft. Das Stadtplanungsamt hat hierfür entsprechende 3D-Darstellungen erstellt, um für die besondere räumliche Situation eine ausreichende Beurteilungsgrundlage zu schaffen. Dabei sollten insbesondere Varianten einer vollständigen oder teilweisen Aufstockung des Hauptgebäudes dargestellt und gemeinsam bewertet werden.

Mit einem baulichen Anschluss an das bestehende Hauptmagistralensystem des zentralen Hauptgebäudes sollte ein vier- bzw. fünfgeschossiger Anbau als Verlängerung der (südöstlichen) Kammstruktur ergänzt werden, der die Klinikstraße überbaut und den Abstand zum auf der Südwestseite der Klinikstraße liegenden Denkmalensemble deutlich verringert hätte. Im Abstimmungsprozess dieser (damaligen) Vorzugslösung des UKGM mit der Universitätsstadt Gießen, der Unteren Denkmalschutzbehörde und

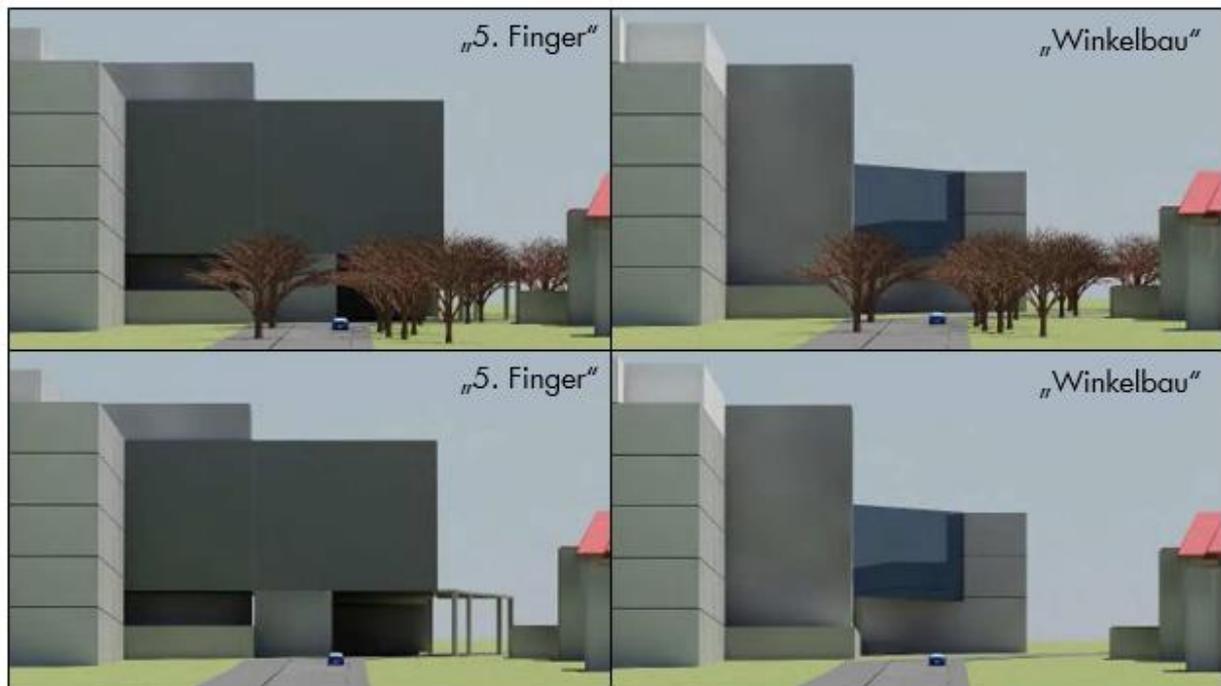
Bis zum Einleitungsbeschluss im September 2016 konnte kein Einvernehmen zwischen dem UKGM, der Universitätsstadt Gießen, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen erzielt werden, welche Variante Grundlage für die Bebauungsplanänderung werden soll.

Ab Ende 2016 wurden durch den neuen Dezernenten des Stadtplanungsamtes, Bürgermeister Neidel, sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen weitere Erweiterungsvarianten in die Diskussion ein-

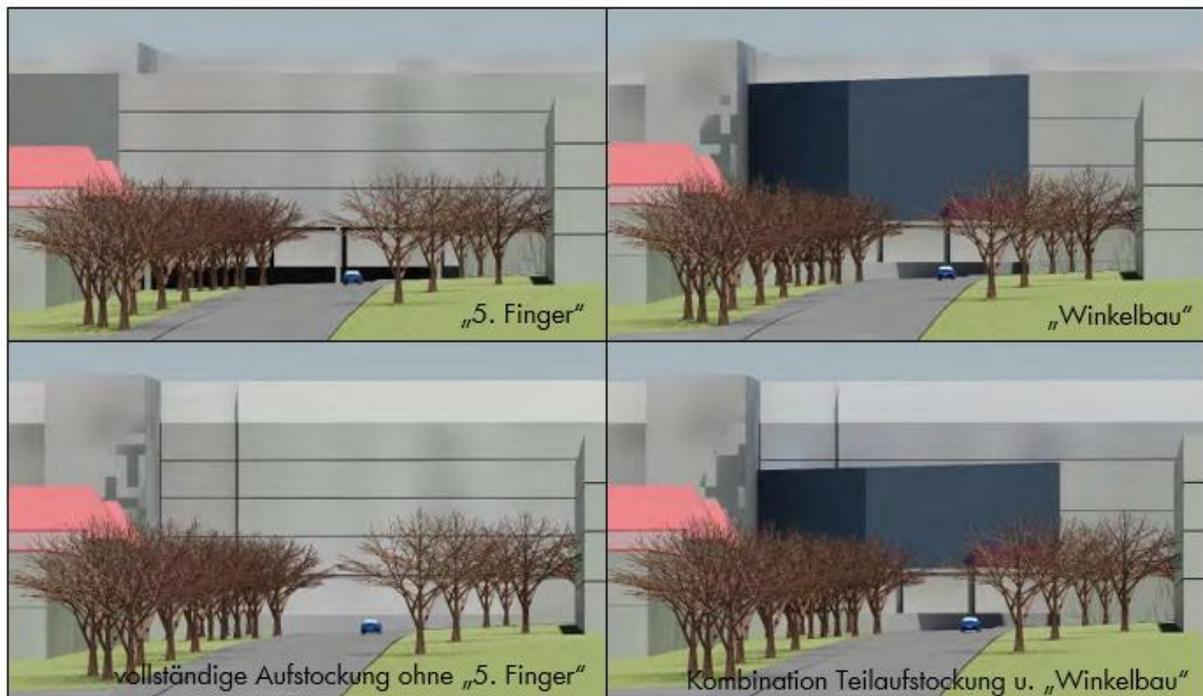
Ansichten von der unteren Klinikstraße in Richtung Haupteingang des zentralen Hauptgebäudes



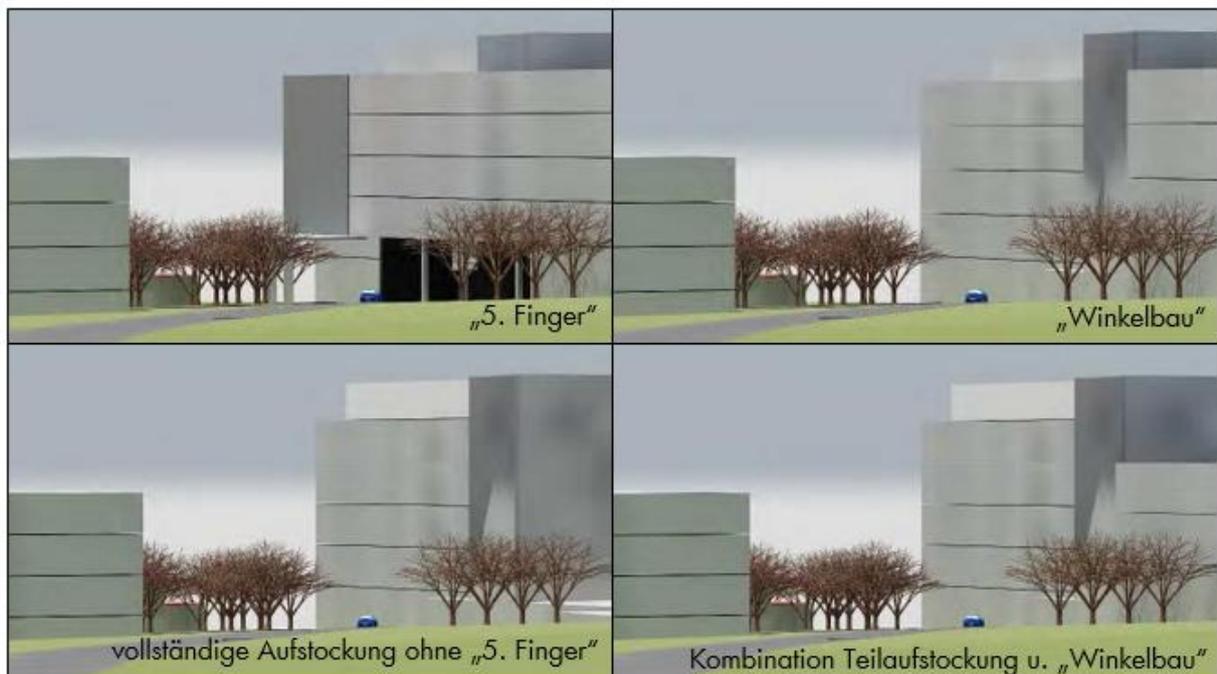
Ansichten von der unteren Klinikstraße in Richtung Haupteingang des zentralen Hauptgebäudes aus einem anderen Blickwinkel mit und ohne Darstellung von Bäumen



Ansichten von der Gaffkystraße in Richtung Haupteingang des zentralen Hauptgebäudes



Ansichten von der Paul-Meimberg-Str. in Richtung Haupteingang des zentralen Hauptgebäudes



Das UKGM legte in der nachfolgenden Variantendiskussion überzeugende Gründe vor, dass eine Aufstockung des zentralen Hauptgebäudes insbesondere aus statischen, medizinischen und versorgungstechnischen Gründen nicht realisierbar ist. Außerdem wären mit einer Aufstockung Anforderungen des Hochhausbaus verbunden, deren Umsetzung im laufenden Betrieb unzumutbar wäre.

Das UKGM präsentierte im August 2017 eine optimierte Variante des „5. Fingers“, bei der u.a. durch Rückbau der Klinik-/Gaffkystraße der Abstand zum historischen Denkmalsembel vergrößert, auf eine Überbauung der Klinikstraße verzichtet und der neue Haupteingangsbereich gestalterisch aufgewertet werden konnte (siehe Abbildung 6-5).



Abbildung 6-5: Darstellung der optimierten Variante des „5. Fingers“ (UKGM u. Prof. Vogt; 08/2017).

Daraufhin wurden Prüfaufträge vereinbart, um eine Abstimmung dieses Lösungsansatzes mit den Anforderungen von Denkmal- und Brandschutz sowie der Justus-Liebig-Universität (unterbrochene Verkehrsbeziehung zum Lehrgebäude der Alten Chirurgie) zu erreichen.

Zudem wurde hinsichtlich der Verträglichkeit ein externes denkmalfachliches Gutachten durch den schon in mehreren Planverfahren des UKGM bzw. der Justus-Liebig-Universität eingebundenen Herrn Prof. Oppermann (mit Architektin Frau Vydra; 12/2018) veranlasst. Dieses kam zum Ergebnis, dass der „5. Finger“, auch in optimierter Form

- „städtebaulich und denkmalpflegerisch höchst unbefriedigende räumliche Engen erzeugt
- mit seiner großen Masse zu nah an die filigranen Altbauten heran(rückt) („David und Goliath“)
- die gesetzlichen Anforderungen an Abstandsflächen nicht (erfüllt) und
- die wichtigen Sichtbeziehungen und Grünkonzepte (stört) und die Wahrnehmung der denkmalgeschützten Gebäude (einschränkt)“

Das denkmalfachliche Gutachten beinhaltete drei Varianten einer verträglicheren räumlichen Verortung des „5. Fingers“ („Gebäudelinien“, „Gebäudelinien - kleinerer Anbau“ und „Negativecke“) vor, die vom UKGM im weiteren Abstimmungsprozess jedoch nicht aufgegriffen wurden.

Infolge des bisherigen Vorabstimmungsprozesses und der denkmalfachlichen Empfehlungen beauftragte das UKGM das Architekturbüro HDR aus Leipzig mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie, die alle bisherigen Erkenntnisse zusammenfasst und daraus eine bauliche Entwicklungsplanung am UKGM entwickelte.

Im Januar 2019 erfolgte auf Grundlage der Machbarkeitsstudie die Präsentation der entwickelten Erweiterungsvorschläge. Dementsprechend ist die Ausweisung von zwei Baufeldern in unmittelbarer Nähe des zentralen Hauptgebäudes am bestehenden Magistralensystem erforderlich, um sinnvolle funktionale Beziehungen zu erwirken. Die Erweiterung des zentralen Hauptgebäudes soll durch einen, gegenüber bisheriger Planungen modifizierten, Erweiterungsanbau "Finger" realisiert werden. Das Bestandsgebäude der Neuen Chirurgie soll durch einen Anbau in Form eines „Riegels“ erweitert und anschließend im Innern umgebaut sowie saniert werden (siehe Abbildung 6-6). Dies be-

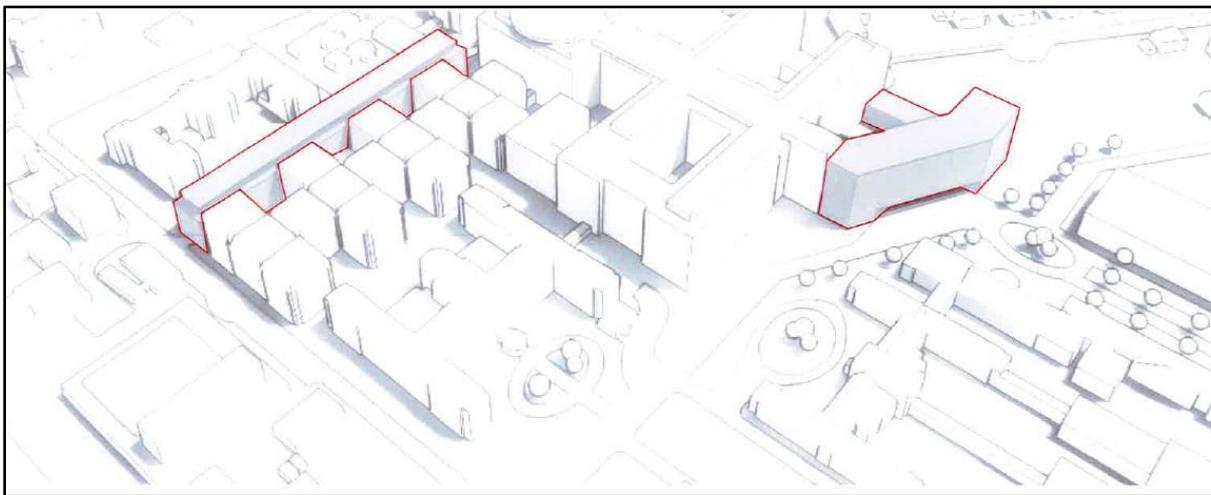


Abbildung 6-6: Darstellung der Baufelder nördlich der Neuen Chirurgie und im Bereich des Haupteingangs mit Visualisierung der Erweiterungsanbauten „Riegel“ und „Finger“.

dingt unmittelbar den (Teil-) Wegfall der Feulgenstraße, wobei die Liegandanfahrt zur Zentralen Notaufnahme im Einmündungsbereich des Wartweges bestehen bleibt. Die Grünfläche zwischen dem Erweiterungsanbau „Riegel“ und der denkmalgeschützten Augenklinik soll weitgehend erhalten bleiben. Mittels einer denkmalgerecht ausgearbeiteten Fassadengestaltung soll der Raum zum Einzelkulturdenkmal angemessen gestaltet werden. Seitens der Universitätsstadt Gießen wurde verdeutlicht, dass die bauliche Entwicklung am UKGM weiterhin unterstützt wird und hinsichtlich der Erweiterungsanbauten „Riegel“ und „Finger“ eine grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit besteht. Das Stadtplanungsamt wies ergänzend auf die notwendige Ermittlung und insbesondere Abstimmung von Untersuchungsanforderungen städtischer Fachämter beispielsweise des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz sowie des Bauordnungsamtes an die vorgesehene Erweiterungsplanung hin. Die Untere Denkmalschutzbehörde erkannte die Berücksichtigung der Aspekte des denkmalfachlichen Gutachtens und eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Planungsvarianten des Erweiterungsanbaus "Finger". Die abschließende Entscheidung hinsichtlich ausreichender Würdigung der denkmalpflegerischen Belange – beider Erweiterungsmaßnahmen – liegt jedoch beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen. Daher wurde die Durchführung eines Denkmalworkshops angeregt. Nach (interner) Erörterung der Erweiterungsplanungen durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen

wurde auf dessen Initiative die Überprüfung der Denkmaltopographie im Bereich der Gesamtanlage XV „Kliniksviertel“ durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass aufgrund des durch den Universitätskliniksum- und ausbau erreichten und noch absehbaren quantitativen und qualitativen Umfangs der Eingriffe in die ursprüngliche denkmalschutzrechtliche Bestandssituation die Änderung der Denkmaltopographie erfolgt. Im Rahmen des im Juni 2019 durchgeführten Denkmalworkshops wurde dieses Fazit seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen dargelegt.

Als Ergebnis des jahrelangen Abstimmungsprozesses und schließlich im Rahmen des Denkmalworkshops konnte letztendlich das grundsätzliche Einvernehmen zwischen dem UKGM, der Universitätsstadt Gießen, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen erzielt werden, sodass die Variante der Erweiterungsanbauten „Riegel“ und „Finger“ abschließend als Grundlage für die vorgesehene Bebauungsplanänderung dienen.

7 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das gesamte Plangebiet, das vornehmlich zu Zwecken der allgemeinen Gesundheitsversorgung der Gießener Stadt- und Kreisbevölkerung sowie der universitären Kernaufgaben Forschung und Lehre dient, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Uni-Klinik“ gemäß § 11 BauNVO fest. Ziel ist einerseits die bestehenden Nutzungen weiterhin bestandsorientiert zu erfassen und zugleich perspektivisch entwickeln zu können. Andererseits soll Baurecht für die unabdingbare bauliche Erweiterung des UKGM geschaffen werden, um langfristig einen effizienten und zugleich hochwertigen zentralen medizinischen Versorgungsschwerpunkt sicherzustellen.

Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Uni-Klinik“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt, dass der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Universitätsklinikums (Klinik, Forschung und Lehre) sowie Räumen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dient. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO bestimmt ein entsprechend zugeschnittener Nutzungskatalog, der den aktuellen und künftigen funktionalen Anforderungen des UKGM Rechnung tragen soll, die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen:

- Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen
- sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke, insbesondere für die Rehabilitation von Kranken und für Versorgungs- und Dienstleistungen
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung
- betriebliche Sozialeinrichtungen (z. B. Kantine, Ruheräume)
- Büroräume, sofern sie den im festgesetzten Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen

- freie Berufe und Gewerbebetriebe im Bereich des Gesundheitswesens, wenn diese insgesamt nur einen untergeordneten Anteil der Geschossfläche beanspruchen
- Einzelhandel, der in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Kliniknutzung steht (z. B. Apotheke, Kiosk, Blumenladen), sofern die Summe aller Verkaufsflächen (allgemein zugänglicher Teilbereich des jeweiligen Betriebes bzw. der Nutzungseinheit) 800 m² und die einzelne Verkaufsfläche eine Größe von 400 m² nicht überschreitet

Die Auflistung der im Sondergebiet „Uni-Klinik“ zulässigen Nutzungen erfolgt abschließend. Einzelhandelsnutzungen mit einzelnen Verkaufsfläche von maximal 400 m², die in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Kliniknutzung stehen wurden im Sinne eines „Nachbarschaftsladens“ in den Nutzungskatalog aufgenommen und auf eine Summe von insgesamt 800 m² Verkaufsflächen begrenzt, um eine interne und nahe Versorgung der Patienten, Besucher und Beschäftigten des UKGM zu ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes beinhalten die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Gebäudehöhen und berücksichtigen insofern die Vorgaben der §§ 16 ff. BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung. Generell zielen diese Festsetzungen auf ein städtebaulich angemessenes Ausnutzungsmaß ab, das der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und dem innerstädtischen Klinikstandort entspricht.

7.2.1 Grundflächenzahl

Im bereits stark versiegelten Plangebiet wird die maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Dabei bleibt die GRZ innerhalb der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze, um an diesem innerstädtischen Standort sowohl im Sinne der Klimaanpassung die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln als auch einen zentralisierten Klinikbetrieb zu sichern.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Fläche des Sondergebietes „Uni-Klinik“ maßgebend. Die übrigen privaten Verkehrs- und Grünflächen sind bei der Berechnung nicht zu der maßgeblichen Fläche hinzuzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Obergrenze von maximal

0,9 zulässig, sofern die Überschreitung durch Dachbegrünung in gleichem Flächenumfang ausgeglichen wird. Somit wird der Zentralisation der medizinischen Angebote des UKGM auch in Bezug auf die GRZ entsprochen und ein Ausgleich gesichert.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bestand des Plangebietes, mit dem zentralen Hauptgebäude, der Neuen Chirurgie sowie dem Kinderherzzentrum und die vorgesehenen Erweiterungsanbauten bilden die Grundlage für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Dementsprechend wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen für die bereits bestehenden und geplanten Baukörper begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt Normalnull (NN). Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First), bei Flachdächern (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung.

Im Bereich des zentralen Hauptgebäudes und des geplanten Erweiterungsanbaus „Finger“ orientiert sich die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an dem genehmigten Bestand, um sicherzustellen, dass dieser zukünftig nicht wesentlich überragt wird. Innerhalb dieses Baufensters darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch haustechnische Aufbauten sowie Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bis zu der festgesetzten Höhe überschritten werden, wobei lediglich eine maximale Grundfläche zulässig ist und sie gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um das festgesetzte Mindestmaß zurückgesetzt sein müssen.

Für das nordwestlich an das zentrale Hauptgebäude anschließende Baufenster – zur Realisierung des Erweiterungsanbaus „Riegel“ – wird eine dem Bestand der Neuen Chirurgie entsprechende maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, um weiterhin eine Höhenanpassung an das Einzelkulturdenkmal Augenklinik zu sichern.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für das Baufenster des Kinderherzzentrums ermöglicht eine Aufstockung und erfolgt gleichermaßen verträglich gegenüber des angrenzenden Bestandes. Dadurch ist sichergestellt, dass die Nachbargrundstücke auf den anderen Straßenseiten (Uhlandstraße und Wartweg) auch in Zukunft an dieser Stelle kein wesentlich höheres Gebäude zu erwarten haben.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baufenster orientieren sich am Bestand des zentralen Hauptgebäudes, der Neuen Chirurgie sowie des Kinderherzzentrums und ermöglichen lediglich den Neubau der Erweiterungsanbauten „Riegel“ und „Finger“.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen, die grundsätzlich nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Baugrenzen sind sowohl im Bestand als auch für die vorgesehenen Erweiterungsanbauten relativ eng gefasst, um die vorhandenen Freiräume im Bereich des dicht bebauten innerstädtischen Klinikstandortes soweit wie möglich zu sichern.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer ist zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig bis zu 2,00 m Tiefe und 5,00 m Breite, um einzelfallbezogen eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen. Zudem sind innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderliche Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen, mit einer ausnahmsweisen Mitbenutzung durch den Rettungsdienst, zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Frankfurter Straße, Friedrichstraße, Wartweg, Aulweg und Schubertstraße) und die angrenzenden festgesetzten privaten Verkehrsflächen des UKGM teilweise mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Klinikstraße, Rudolf-Buchheim-Straße, Feulgenstraße, Uhlandstraße, nördlicher Teilbereich der Freiligrathstraße und Gaffkystraße,) nicht nur intern sondern auch extern ausreichend verkehrlich erschlossen und angebunden.

Mittels Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie Flächen mit Geh- und Fahrrechten sichert der Bebauungsplanentwurf öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegeverbindungen auf dem Privatgelände des UKGM. In diesen Bereichen sind darüber hinaus Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen sowie ausnahmsweise Durchfahrten klinikinterner Fahrzeuge zulässig.

Zur unmittelbaren Anbindung des Geländes des Universitätsklinikums an das Stadtbus- und/oder Regionalbusliniennetz erfolgt die bedingte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bewegungsfläche für Linienbusse“, die erst bei entsprechender Umsetzung zulässig und auszuführen ist.

7.5 Private Grünflächen

Durch das Vorhaben wird in vorhandene und geplante Grünflächen eingegriffen. Der Erweiterungsbau „Riegel“ an der Neuen Chirurgie zerstört mit Begleitflächen (u. a. Feuerwehrumfahrten, -aufstellflächen und -bewegungsflächen) ungefähr 1.050 m² und die verlegte Gaffkystraße mit Neuordnung des Kreisels 850 m² vorhandene Grünfläche. Durch den Erweiterungsbau „Finger“ am zentralen Hauptgebäude werden ca. 500 m² Grünfläche, die im Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ als Patientenpark vorgesehen war, überbaut. Dagegen steht ein Gewinn von 240 lfm x 5 m, d. h. 1.200 m² Grünfläche durch die geplante Entsiegelung der Paul-Meimberg-Straße, von 590 m² durch den geplanten Abriss des „Haus Pitzen“ und von ca. 800 m² Verkehrsgrün an der Gaffkystraße. Damit ist die Grünflächenbilanz (2.400 m² Verlust zu 2.590 m² Gewinn) ausgeglichen.

Primäres Grünplanungsziel ist selbstverständlich zunächst der Erhalt der Grünflächen, die nicht von dem Vorhaben in Anspruch genommen werden. Diese Flächen werden deshalb alle als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sollen begrünt, d. h.

mit Pflanzen gestaltet bleiben bzw. werden. Eine „Grünflächen“-Gestaltung mit Schotter, Kies oder Rindenmulch wird untersagt, da diese zwar pflegeleicht und „modern“, aber stadtklimatisch und stadtoökologisch unwirksam ist. Zur Sicherung der Grünqualität sind auch bauliche Anlagen in den Grünflächen untersagt.

Einen großen Anteil der privaten Grünfläche nimmt der geplante Patientenpark ein, der mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gekennzeichnet ist. Dieser Park wurde schon vor Bau des zentralen Hauptgebäudes projektiert, um den Verlust von Freiflächen durch die im gesamten Seltersbergbereich vorgenommenen Verdichtungen (zentrales Hauptgebäude, Neue Psychiatrie, Parkhäuser etc.) zu kompensieren und nicht nur den Patienten, sondern auch den angrenzenden Anwohnerinnen und Anwohnern eine attraktive Grünfläche mit Aufenthaltsqualität zu bieten. Bisher ist leider nur die Hälfte des Parks umgesetzt worden, da sich der geplante Abriss der Orthopädie verzögert. In diesem Patienten- und Besucherpark dürfen ausnahmsweise Fußwege, (Stütz-)Mauern Aufenthaltsplätze errichtet werden, um den Park zu möblieren und damit nutzbar machen zu können. Zudem ist innerhalb der privaten Grünfläche - G1 eine, durch Fahrzeuge des Rettungsdienstes (ausschließlich der Rettungswache Feulgenstraße 7) nutzbare, Zufahrt zulässig.

Auch innerhalb der Baufläche wird es Freiflächen ohne dezidierte Nutzung geben. Damit diese nicht überflüssigerweise versiegelt oder geschottert werden, wird unter den Hinweisen im Bebauungsplanentwurf der § 8 der HBO erwähnt, nach dem diese Flächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

7.6 Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherung öffentlich nutzbarer Fuß- und Radwegeverbindungen auf dem Privatgelände des UKGM erfolgt die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten belastender Flächen. Die Belastung mit einem Geh- und Fahrrecht erfolgt weiterhin zugunsten von Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen sowie ausnahmsweisen Durchfahrten klinikinterner Fahrzeuge.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze, Wege, Terrassen sowie Feuerwehrumfahrten, Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser ermöglicht; dabei sind möglichst begrünungsfähige Befestigungssysteme anzuwenden. Dies entlastet den Wasserhaushalt und verbessert das Stadtklima. Ausgenommen sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

Zur Kompensation des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind Dachbegrünungen vorgesehen. Dies gilt für alle Dächer bis zu 5° Dachneigung alte Teilung, sofern sie

nicht für haustechnische Aufbauten, Dachterrassen oder zur Belichtung darunter liegender Räume etc. benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke muss 10 cm betragen; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.

Die Untersuchungen der faunistischen Erhebung zeigten auf, dass im Plangebiet Höhlenbäume entfallen werden, die von Meisen zur Brut genutzt werden. Aus Artenschutzgründen sind daher vor Baubeginn des Erweiterungsbaus „Riegel“ an die Neue Chirurgie je 3 Blau- und Kohlmeisenkästen an vorhandene, aber noch nicht besiedelte Bäume fachgerecht anzubringen. Eine Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiträume auf das Winterhalbjahr wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, um eine Vernichtung von Vogelbruten zu verhindern.

7.8 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Ein wichtiges Ziel der Grünplanung ist die Erhaltung und Sicherung des alten Baumbestands, insbesondere über die Bauzeit hinweg. Dementsprechend werden alle Bäume in den übrig bleibenden privaten Grünflächen zum Erhalt festgesetzt. Damit diese die Bauzeit unbeschadet überstehen, wird in den textlichen Festsetzungen auf das entsprechende technische Regelwerk hingewiesen.

Eine Baumallee entlang der Gaffkystraße ist schon im Rahmen des Neubaus des zentralen Hauptgebäudes vorgesehen gewesen. Nur die nordwestliche Straßenseite ist Bestandteil des Plangebiets. Die Zufahrt ist umgeplant worden. Die nun verschobene geplante Baumreihe hat zur Fassade des bestehenden Parkhauses hin nun wenig Platz. Daher sind hier schmalkronige Baumformen (z. B. Säulen-Eichen) zu verwenden. Eine zeitnahe Umsetzung der Pflanzung, die schon vor 10 Jahren geplant war, wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Die Festsetzung weiterer Ersatzpflanzungen gestaltet sich allein aus Platzgründen schwierig, außerdem soll der weiteren Parkplanung nicht vorgegriffen werden. Im renaturierten Streifen der Paul-Meimberg-Straße verläuft eine Stromtrasse, die eine Gehölzpflanzung unmöglich macht; hier ist im Rahmen der Parkplanung eine Verlegung anzustreben. Um aber für die entfallenden Bäume einen Ausgleich zu schaffen, wird in den privaten Grünflächen die Anpflanzung von mindestens 14 Bäumen (über die Baumreihe Gaffkystraße hinaus) festgesetzt. Dabei wird nicht nur der Standort, sondern auch die Auswahl Laub- oder Nadelgehölz sowie heimisch oder Exot freigestellt, denn die entfallenden Bäume sind ebenfalls in dieser Hinsicht bunt gemischt, und unter dem Eindruck von Stadtklima und Klimaanpassung ist die Verwendung trockenheitsresistenter fremdländischer Arten durchaus erwägenswert.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO können bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Grundstückseinfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Werbeanlagen.

Damit sich die künftigen Bebauungen in das Stadtbild und die bestehenden Strukturen einfügen, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücksfreiflächen notwendig. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

8.1 Gestaltung von Dächern

Zur Erhaltung der Stadtbildwirkung ist insbesondere die Dachgestaltung von Bedeutung und wird daher hinsichtlich der Dacheindeckung beschränkt, um nicht zuletzt ein harmonisches Gesamtbild zu fördern und die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kliniksviertel“ mit ihren Einzelkulturdenkmälern nicht zu beeinträchtigen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie wird bei den Gestaltungsfestsetzungen durch Ausnahmeregelungen begünstigt.

Im Plangebiet dürfen für die Dacheindeckung, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50 % verwendet werden.

8.2 Grundstückseinfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen (Erhalt eines attraktiven Orts- und Straßenbildes) werden Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen, der Abschirmung von Abfall- und Wertstoffbehältnissen sowie Werbeanlagen aufgenommen.

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken und offenen Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Zaunanlagen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

Hinsichtlich der erforderlichen Abfall- und Wertstoffbehälter wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass diese im jeweiligen Betriebsgebäude vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, sofern sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsichtnahme abgeschirmt werden. Die Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sind an einem Gebäude mehrere Werbeanlagen vorhanden, so sind diese gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln. Die Fläche der jeweiligen Einzelanlage darf 4,00 m² nicht überschreiten. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Projektionen und akustische Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig. Flachwerbung darf nur unterhalb der Brüstungsoberkante von Öffnungen im ersten Obergeschoss mit einer Höhe von maximal 60 cm angebracht werden.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In den textlichen Festsetzungen werden folgende Hinweise und nachrichtliche Übernahme aufgenommen:

- Denkmalschutz
- Bodendenkmäler
- Kampfmittelbelastung
- Altlasten
- Bergbau
- Verwertung von Niederschlagswasser
- Entwässerungsanlagen
- Brandschutz
- Leitungen und Baumstandort sowie Baumschutz
- Bodenschutz
- Artenschutz
- Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, die nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessen sind. Ausgenommen hiervon ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, 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 städtischen Abwassersatzung unzulässig.

Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), 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.

Brandschutz

Für bauliche Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) vorzusehen und sicherzustellen.

Feuerwehrezufahrten, -aufstellflächen und -bewegungsflächen sind gemäß §§ 4, 5 HBO und nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden; die Vorgaben zu Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge sind zwingend einzuhalten. Sperrpfosten oder Schranken sind innerhalb der Feuerwehrzufahrten als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. In Bereichen von notwendigen Feuerwehraufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen nach § 13 HBO keine Bäume, sondern nur Sträucher und Gehölz mit niedriger Wuchshöhe angepflanzt werden.

Gemäß § 45 HBKG sind Gebäude mit Hausnummern zu versehen.

Leitungen und Baumstandort sowie Baumschutz

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist die DIN 18920 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen' des Deutschen Instituts für Normung (Ausgabe 2014-07), die RAS-LP 4 'Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen' der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1999) und die 'Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtökologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

Bodenschutz

Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz ist der Boden zu schonen und schädliche Einwirkungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden. Dazu gehören die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen, der sachgerechte Umgang mit Oberboden und Bodenaushub sowie die Verhinderung von Erosion.

Artenschutz

Das Roden von Gehölzen aller Art, insbesondere von Höhlenbäumen, ist nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Bei notwendigen Baumfällungen innerhalb der Brutzeit ist der Baum im Vorfeld artenschutzfachlich zu überprüfen

Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bei Baumpflanzungen ist die DIN 18916 zu beachten und kann im Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

Großkronige Bäume:		Klein- und schmalkronige Bäume:	
Corylus corluna	(Türkische Hasel)	Acer campestre	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fraxinus ornus	(Blumenesche)	Malus sylvestris	(Holzapfel)
Ginkgo biloba	(Ginkgobaum)	Prunus padus	(Traubenkirsche)
Liquidambar	(Amberbaum)	Pyrus communis	(Birne)
Platanus acerifolia	(Platane)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Sorbus domestica	(Speierling)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Quercus frainetto	(Ungarische Eiche)	Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Sophora japonica	(Japanischer Schnurbaum)	Quercus robur "Fastigata Koster"	(Säuleneiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Obstbäume in Sorten	
Tilia tomentosa	(Silberlinde)		
Tilia euchlora	(Krimlinde)		
Hitze- und strahlungstolerante Baumarten (gut geeignet für Stellplätze)			
Castanea sativa (Edelkastanie)		Quercus cerris (Zerreiche)	
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)		Quercus frainetto (Ungarische Eiche)	
Celtis occidentalis (Amerikanischer Zürgelbaum)		Quercus hispania (Spanische Eiche)	
Gleditsia triacanthos f. inermis (Gleditschie)		Quercus petraea (Traubeneiche)	
Koelreuteria paniculata (Blasenesche)		Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)	
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)		Zelkova serrata (Japanische Zelkove)	
Sträucher/Heckenpflanzen:		Kletterpflanzen:	
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Clematis spec.	(Waldrebe)
Corylus avellana	(Hasel)	Hedera helix	(Efeu)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	Humulus lupulus	(Hopfen)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Lonicera spec.	(Geißblatt)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)	Polygonum aubertii	(Kletter-Knöterich)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)	Parthenocissus spec.	(Wilder Wein)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)	Vitis vinifera	(Weinrebe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)		
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)		
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)		

Darüber hinaus wurde in den vorherigen Kapiteln bereits ausreichend auf die übrigen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen eingegangen.

10 ARTENSCHUTZ

Die Untersuchungen der faunistischen Erhebung zeigten auf, dass im Plangebiet Höhlenbäume entfallen werden, die von Meisen zur Brut genutzt werden. Aus Artenschutzgründen sind daher vor Baubeginn des Erweiterungsbaus „Riegel“ an die Neue Chirurgie je drei Blau- und Kohlmeisenkästen an vorhandene, aber noch nicht besiedelte Bäume fachgerecht anzubringen. Eine Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiträume auf das Winterhalbjahr wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, um eine Vernichtung von Vogelbruten zu verhindern.

11 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes

Alternative Standorte für die Bebauungsplanung im Stadtgebiet Gießens wurden aufgrund der speziellen Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Uni-Klinik“ und der damit verbundenen Standortbindung nicht geprüft. Und es überdies Ziel der Planung ist, die gegenwärtigen Nutzungen zu festigen und durch eine gezielte Steuerung mittels eines Bebauungsplanes Neustrukturierungen sowie konkrete bauliche Erweiterungsbedarfe zur Flächen- und Kapazitätssteigerung im Plangebiet zu ermöglichen.

Die innergebieliche Bebauung des Geländes des Universitätsklinikums und die betrieblichen Organisationsablauf bei der medizinischen Versorgung, lassen ebenfalls keine Alternativen offen. Die Standorte und der Umfang der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten wurden unter Berücksichtigung sämtlicher Belange (u. a. Interessen des UKGM, Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild, Umweltschutz einschließlich Naturschutz) und ihrer Abwägung unter- und gegeneinander gewählt.

Im Übrigen wird auf die Erläuterungen des Kapitels 6 – Herleitung des Planungskonzeptes und Variantenentwicklung verwiesen.

11.2 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch einige Festsetzungen wird dem Erhalt der Umweltsituation bei zukünftigen Neubauvorhaben Rechnung getragen und eine grünordnerische Aufwertung der Freiräume angestrebt.

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten, der genehmigte bauliche Bestand wird im Bebauungsplanänderungsentwurf übernommen und Neubauvorhaben orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplanänderungsentwurf nicht neu hervorgerufen.

Auswirkung Verkehr

Durch die Planfestsetzungen wird lediglich eine geringfügig zunehmende Verkehrsbelastung im Plangebiet verursacht, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im bestehenden Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht. Die derzeitige Erschließungssituation wird nahezu unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt.

Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb der erweiterten Innenstadt Gießens und großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Uni-Klinik“ nicht zulässig. Daher ist eine Beeinträchtigung der (Nah-)Versorgungsstrukturen in der Universitätsstadt Gießen oder der benachbarter Gemeinden ausgeschlossen. Es werden keine städtebaulich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche durch die Planfestsetzungen in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand ausreichend vorhanden und sind durch die Planung nicht betroffen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits im Bestand und kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhanges und bestehender Leitungen auch weiterhin gesichert werden.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt bereits im Bestand und ist folglich entsprechend gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine wesentlichen Änderungen.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten.

Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie bzw. im Altflächenkataster der Universitätsstadt Gießen erfasste Flächen mit bodenschutz- bzw. altlastenfachlich relevanten (Vor-)Nutzungen.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets, auch mögliche nachteilige Wirkungen reichen nicht bis in den Bereich entsprechender Schutzgebiete.

11.3 Planungsrechtliche Konfliktbewältigung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die bisher vom Amt für Umwelt und Natur vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das Kapitel wird nach der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ergänzt.

12 VERFAHRENSABLAUF

Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Bebauungsplanverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss	29.09.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	09.06.2018
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	09.06.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	11.06. – 22.06.2018
Entwurfsbeschluss	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme	
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	
Rechtskraft	

13 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt:

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018, 198)

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 211)

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG 2013

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG 2001

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG 2016

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG 2016

14 UMSETZUNG DER PLANUNG

14.1 Umsetzungsperspektive

Die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes soll insbesondere hinsichtlich des vorgesehenen Erweiterungsanbaus „Riegel“ und dem anschließenden Umbau/Sanierung der Neuen Chirurgie möglichst zeitnah erfolgen und hat sowohl aus medizinischen als auch aus baulichen Gründen oberste Priorität. Für das Bauvorhaben Erweiterungsanbau „Riegel“ ist eine Bauzeit von ca. drei Jahren angesetzt und die Inbetriebnahme ist im Laufe des Jahres 2024 beabsichtigt. Für den ursprünglich geplanten Erweiterungsbau "Finger" besteht aktuell keine zeitliche Umsetzungsperspektive, durch die planungsrechtliche Sicherung ist gleichwohl die Option einer langfristigen Realisierung gegeben.

Ergänzend zu dem Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen, um das Plangebiet betreffende Verpflichtungen des UKGM aus dem Durchführungsvertrag zum ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ aufrechtzuerhalten und deren Umsetzung voranzutreiben.

14.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“, 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 53.523 m². Die folgenden Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungsarten zugeordnet:

Flächenart	Gesamtfläche (≈ in ha)
Sondergebiet „Uni-Klinik“	3,84
Private Grünflächen	0,86
Straßenverkehrsflächen	0,49
Fuß- und Radweg	0,16
Gesamtfläche	5,35

Rundungsdifferenzen sind möglich

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14.3 Kosten

Auf Grundlage eines mit dem UKGM geschlossenen Planungskostenvertrages gemäß § 11 BauGB entstehen der Universitätsstadt Gießen in der Durchführung des Bebauungsplanverfahren ebenso keine Kosten durch städtische Planungs- und Verwaltungsarbeiten, weitere notwendige Untersuchungen/Gutachten und amtliche Bekanntmachungen in den Zeitungen.

Ebenso fallen nach derzeitigem Stand im Plangebiet voraussichtlich keine städtebaulichen Kosten und/oder öffentlichen Erschließungskosten an.