

## Begründung zum Bebauungsplan GI 04/22

gemäß § 2a S.1 BauGB

### - Seltersberg II -

(Vorhaben- und Erschließungsplan Universitätsklinikum)



Stand: 9. Mai 2008

**Bearbeitung:**

BLFP- Frielinghaus Architekten Planungs GmbH  
Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Anja K. Mann  
Straßheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel.: 06031/6002-00, Fax: 06031/6002-22  
E-Mail: [mailto@blfp.de](mailto:mailto@blfp.de)

**Bearbeiter des Landschaftsplanerischen Beitrags:**

Hendrixx - Landschaftsarchitekten  
Gießener Straße 22  
35452 Heuchelheim  
Tel.: 0641/68200, Fax: 0641/68300  
E-Mail: [info@hendrixx-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@hendrixx-landschaftsarchitekten.de)

**Im Auftrag von:**

Universitätsstadt Gießen - Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt –  
Aulweg 45  
35392 Gießen

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>0</b>	<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>REGIONALPLAN MITTELHESSEN .....</b>	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>9</b>
<b>5.3</b>	<b>RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....</b>	<b>9</b>
<b>5.4</b>	<b>LANDSCHAFTSPLAN .....</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>SCHUTZGEBIETE .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION .....</b>	<b>11</b>
6.2.1	<i>Bau- und Nutzungsstruktur .....</i>	<i>11</i>
6.2.2	<i>Soziale Infrastruktur, Einzelhandel .....</i>	<i>12</i>
6.2.3	<i>Technische Infrastruktur .....</i>	<i>13</i>
<b>6.3</b>	<b>VERKEHR .....</b>	<b>13</b>
6.3.1	<i>Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....</i>	<i>13</i>
6.3.2	<i>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....</i>	<i>13</i>
6.3.3	<i>Rad- und Fußgängerverkehr .....</i>	<i>14</i>
6.3.4	<i>Ruhender Verkehr - Stellplätze .....</i>	<i>14</i>
<b>6.4</b>	<b>LANDSCHAFTSANALYSE UND -BEWERTUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>6.5</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>15</b>
6.5.1	<i>HNO-Klinik und ehemalige Kinderklinik .....</i>	<i>15</i>
6.5.2	<i>Abriss Nordflügel/Anbau Haus B .....</i>	<i>15</i>
<b>6.6</b>	<b>BOMBENBLINDGÄNGER .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN .....</b>	<b>16</b>
7.1.1	<i>Antrags-Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan .....</i>	<i>16</i>
7.1.2	<i>Integration des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bebauungsplan .....</i>	<i>19</i>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE LÖSUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ....</b>	<b>19</b>
<b>8.1</b>	<b>GESAMTKONZEPT .....</b>	<b>19</b>
<b>8.2</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>20</b>
8.2.1	<i>Sondergebiet SO 1 .....</i>	<i>20</i>
8.2.2	<i>Sondergebiete SO 2 und SO 3 .....</i>	<i>21</i>
8.2.3	<i>Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans .....</i>	<i>21</i>
<b>8.3</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>21</b>
8.3.1	<i>Grundflächenzahl (GRZ) .....</i>	<i>21</i>
8.3.2	<i>Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe .....</i>	<i>22</i>
<b>8.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....</b>	<b>23</b>
<b>8.5</b>	<b>FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT .....</b>	<b>24</b>
8.5.1	<i>Dachdeckung und Fassadengestaltung .....</i>	<i>24</i>
8.5.2	<i>Werbeanlagen .....</i>	<i>24</i>
8.5.3	<i>Heizungsanlagen .....</i>	<i>24</i>
8.5.4	<i>Grundstückseinfriedungen .....</i>	<i>24</i>
<b>8.6</b>	<b>VERKEHR .....</b>	<b>25</b>
8.6.1	<i>Festsetzung der Verkehrsflächen .....</i>	<i>25</i>
8.6.2	<i>Ruhender Verkehr - Stellplätze .....</i>	<i>25</i>

8.6.3	<i>Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte</i> .....	26
8.6.4	<i>Untersuchung der Parkhausstandorte</i> .....	27
<b>8.7</b>	<b>VERSORGUNGSLEITUNGEN</b> .....	<b>27</b>
<b>8.8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>28</b>
8.8.1	<i>Verkehr</i> .....	28
8.8.2	<i>Hubschrauberlandeplatz</i> .....	28
<b>9</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>29</b>
<b>9.1</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCH-ÖKOLOGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE</b> .....	<b>29</b>
<b>9.2</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>30</b>
9.2.1	<i>Park und Anpflanzungen</i> .....	30
9.2.2	<i>Allee an der Gaffkystraße und an anderen Straßen</i> .....	30
9.2.3	<i>Erhalt und Anpflanzen von Bäumen</i> .....	31
9.2.4	<i>Freiflächen- und Oberflächengestaltung</i> .....	31
9.2.5	<i>Dach- und Fassadenbegrünung</i> .....	31
9.2.6	<i>Niederschlagswasser</i> .....	32
9.2.7	<i>Bodenschutz</i> .....	32
<b>9.3</b>	<b>GROBANALYSE ZUR EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b> .....	<b>32</b>
<b>9.4</b>	<b>ERGEBNIS DER UVP-VORPRÜFUNG</b> .....	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG, UMSETZUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>33</b>
	• <i>Baumbestandsplan und Bewertung</i> .....	33
	• <i>UVP-Vorprüfung</i> .....	33
	• <i>Vorhaben- und Erschließungsplan „Universitätsklinikum“</i> .....	33

## 0 Vorbemerkung

Die Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH (Vorhabenträger) beabsichtigt, an dem Standort Gießen einen zentralen Neubau zwischen dem bisherigen Chirurgenbau und dem Kinderherzzentrum zu errichten und schnellstmöglich eine Verbesserung für Krankenversorgung, Lehre und Forschung zu erreichen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Da die Grundfläche des Gebäudes jedoch nicht den Grundflächengrößen der umgebenden Bebauung entspricht, besteht ein Planungserfordernis, das heißt es ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Um Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit zu schaffen, wurde vom Vorhabenträger ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gestellt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gewählt.

Nach § 13a Abs.1, 2. Alternative BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche sind eingehalten.

Ein Umweltbericht ist deshalb nicht notwendig. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung wurde durchgeführt und mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Sie kommt zu dem Schluss, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (vgl. Kapitel 8.1).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

# 1 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seltersberg II“ (Vorhaben- und Erschließungsplan „Universitätsklinikum“) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2006. Eine Bürgerinformationsveranstaltung zu dem Vorhaben des Neubaus eines Klinikgebäudes fand am 20. Dezember 2006 statt.

Die Öffentlichkeit hatte während dieser Veranstaltung Gelegenheit, Fragen zu stellen. Außerdem konnte sie im Rahmen der Offenlage vom 25. Januar bis 26. Februar 2007 eine schriftliche Stellungnahme abgeben.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 16. Januar 2007 zur Stellungnahme bis zum 23. Februar 2007 aufgefordert. Vorab wurden ausgewählte Träger öffentlicher Belange zur UVP-Vorprüfung beteiligt.

Der Beschluss über die Abwägung und der Satzungsbeschluss erfolgten am 15. Juni 2008.

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden lediglich zu zwei Themen Bedenken geäußert:

1. Hubschrauberlandeplatz (Lärm sowie Flugrouten und –zeiten über den angrenzenden Wohngebieten)  
Da über den Hubschrauberlandeplatz in einem gesonderten luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren entschieden wird, waren die Anregungen zu diesem Thema im Bebauungsplanverfahren nicht zu behandeln (vgl. auch Kapitel 8.8.2).
2. Baustellenverkehr und –lärm  
Hier konnte auf die Baustelleneinrichtungsplanung verwiesen werden, die die Belange der Anwohner berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde rechtlich gesichert, dass der Verursacher (der Bauherr) für Straßenschäden durch Baustellenverkehr aufkommt. Im Bebauungsplan kann das Thema Baustellenverkehr nicht geregelt werden, da dies zur Baugenehmigung gehört.

Insgesamt konnten die Stellungnahmen der Bürger somit nicht im Bebauungsplan selbst berücksichtigt werden. Es wurde auf das Baugenehmigungsverfahren und die luftverkehrsrechtliche Genehmigung verwiesen.

## Stellungnahmen der Behörden

Von Seiten der Behörden kamen Stellungnahmen insbesondere zu den Themen Naturschutz und Denkmalpflege. Dabei wurden vor allem die Parkhausstandorte entlang der Gaffkystraße kritisiert. Insbesondere für das Parkhaus in unmittelbarer Nähe des Neubaus (bei Haus B) wurde eine Prüfung gefordert.

Im Rahmen eines Gutachtens zu möglichen Parkhausstandorten und -alternativen konnte nachgewiesen werden, dass im Bereich des Universitätsklinikums keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen bzw. kein anderer Standort Vorteile aus denkmal- und naturschutzrechtlicher Sicht hat. Die geplante Anzahl an Stellplätzen ist zur Deckung des vorhandenen Bedarfs (Personal, Studenten, Besucher) und zum Stellplatznachweis des Neubaus erforderlich. Da die Parkhäuser schrittweise realisiert werden, ist zudem sichergestellt, dass eine Prüfung des Stellplatzbedarfs erfolgt, sollte sich in Zukunft die Nachfrage nach Stellplätzen ändern.

Ein Parkhausstandort (zwischen Hautklinik und innerer Medizin) wird aufgrund der verbliebenen denkmalrechtlichen Bedenken aus dem Satzungsbeschluss heraus genommen und zu einem späteren Zeitpunkt planungsrechtlich geklärt.

Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung der Universität, Flächen für einen dritten Hörsaal und weitere Flächen für Forschung auszuweisen. Im Bereich des Neubaus sollen Kliniknutzungen konzentriert werden. Umfangreiche Flächen für Forschung und Lehre könnten in einem anderen Bereich des Klinikgeländes untergebracht werden. Der Vorschlag, die „Alte Chirurgie“ umzunutzen und abzureißen (wobei lediglich die Fassade erhalten werden sollte) wurde aus Denkmalschutz- und städtebaulichen Gründen abgelehnt.

Nicht gefolgt wurde auch einigen naturschutzrechtlichen Anregungen bezüglich Pflanzen und Zäunen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans sich am Bestand orientieren und beispielsweise Ziergehölze im gewissen Umfang im Park erwünscht sind. Dem Hinweis zur Nutzung des Niederschlagswassers wurde aus hygienischen Gründen nicht gefolgt (vgl. auch Kap. 9.2.6).

Die Forderung, dass 80% der Pflanzen im Plangebiet heimische Arten sein sollen, wurde in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise z.B. zu möglichen Bombenblindgängern, Bodendenkmalpflege (Wüstung Selters) und Bergbau waren bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten oder wurden aufgenommen. Den Anregungen zur Ergänzung oder Umformulierung der Begründung wurde entsprochen.

Die Behandlung weiterer Themen wie Brandschutz und Entwässerungskonzept werden im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.

Bei Anregungen zum Baustellenverkehr und Hubschrauberlandeplatz/Flugsicherung wurde auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren verwiesen (entsprechend den Stellungnahmen der Bürger).

Insgesamt wurden die meisten Anregungen aus den Stellungnahmen berücksichtigt.

## 2 Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007.

### **Baunutzungsverordnung**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. I, S. 466).

### **Planzeichenverordnung 1990**

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Bundesnaturschutzgesetz**

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873), ber. durch BGBl. 2007 I S. 691.

**Hessisches Naturschutzgesetz**

(Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.2006 (GVBl. I. S. 619).

**Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz**

(UVPG) in d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).

**Hessische Bauordnung**

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S.560).

**Hessisches Wassergesetz**

(HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792).

**Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S.666).

## **3 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung**

### **3.1 Planungsanlass**

Das Universitätsklinikum Gießen mit seinen Klinik-, Instituts-, Forschungs- und Verwaltungsgebäuden ist auf über hundert Gebäude verteilt. Es besteht Sanierungsbedarf.

Für einen reibungslosen und wirtschaftlichen Klinikbetrieb ist es dringend erforderlich, dass die wichtigsten Kliniknutzungen zentralisiert bzw. zusammengefasst werden – das sind insbesondere Notaufnahme, Operationssäle, die wichtigsten Fachdisziplinen HNO, Augen, Orthopädie, Neurochirurgie und Chirurgie, Kinderklinik/Gynäkologie und Entbindung.

Von Seiten des Universitätsklinikums wurden verschiedene Lösungen geprüft, auch der komplette Neubau einer Klinik auf einer Freifläche außerhalb des Stadtbereichs Gießen.

Städtebaulich war es gewünscht, den Standort des Universitätsklinikums in zentraler Lage des Stadtgebietes Gießen zu erhalten.

Viele der vorhandenen Gebäude stehen unter Denkmalschutz, der Bereich zwischen Frankfurter Straße und Gaffkystraße ist eine denkmalgeschützte Gesamtanlage („Kliniksviertel“). Auch aus diesem Grund war eine Weiternutzung als Klinik wünschenswert. Von Seiten des Universitätsklinikums wurde schließlich auch der Neubau der erforderlichen Kliniknutzungen auf dem bestehenden Klinikgelände präferiert.

Ein Standort für einen Neubau, der alle wichtigen Kliniknutzungen unter einem Dach vereint bzw. den Anschluss an Gebäude mit zentralen Kliniknutzungen ermöglicht, wurde im Bereich

der Kinderklinik gefunden. Hier ist eine Anbindung an die neueren Gebäude der Chirurgie und des Kinderherzzentrums möglich. Der Abriss von dem Haupthaus Kinderklinik, der HNO-Klinik sowie dem ohnehin baufälligen Parkhaus schafft ausreichend Platz für einen Neubau.

Um diesen Neubau planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde am 07. November 2006 ein Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger – der Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH – vorgelegt und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. (*Antragsbegründung siehe Kapitel 7.1.1*)

Im Zusammenhang mit dem Klinik-Neubau sind Parkhäuser zum Nachweis der notwendigen Stellplätze erforderlich. Außerdem ist die Neuanlage eines Parks für Patienten, Besucher und die Allgemeinheit im Bereich der heutigen Orthopädie geplant. Dieser ist städtebaulich vorteilhaft, da er zum einen Kompensationswirkung für die vom Neubau betroffene Nachbarschaft hat und sich zum anderen insgesamt in die Konzeption eines Klinikums in einer Parklandschaft einfügt.

Der Park und ein Parkhaus sind ebenfalls Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Darüber hinaus soll die Gaffkystraße als Hauptzufahrt umgestaltet werden und weitere Parkhäuser möglich sein, da bereits heute eine große Stellplatznachfrage bzw. ein Ersatzbedarf für im Zuge der Neubaumaßnahmen weg fallende Stellplätze besteht.

Ein Parkhaus zur Befriedigung der heutigen Stellplatznachfrage und als Ersatz für im Bereich des geplanten Biomedizinischen Forschungszentrums wegfallende Klinik-Stellplätze ist bereits an der Stelle des vorhandenen Parkplatzes zwischen Schwesternwohnheim und Hautklinik vorhanden.

Für den Universitätsbetrieb werden noch zwei Hörsäle benötigt, die an die alte Chirurgische Klinik angebaut werden sollen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gesamtkonzeptes der in den nächsten Jahren geplanten Neubauten und Umstrukturierungen auf dem Klinikgelände wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, der über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Klinikneubau und dem zugehörigen neuen Parkhaus auch den Bereich der Gaffkystraße bis zur Schranke bzw. dem Schwesternwohnheim umfasst.

Die Voraussetzungen des § 12 BauGB sind erfüllt, dem Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprochen. Die Bauvorhaben werden auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert.

### **3.2 Ziele der Planung**

Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen die Ziele

- Erhalt des Klinikstandortes in zentraler Lage im Stadtgebiet Gießen,
- Erhalt der denkmalgeschützten Gesamtanlage als Klinikviertel mit parkähnlicher Anlage,
- Sanierung des Gebäudebestandes,
- Neuordnung des Klinikbetriebes (insbesondere Zusammenfassung der zur Zeit verstreuten Untersuchungs- und Operationsbereiche) zur Umsetzung des hohen Anspruchs einer universitären Patientenbetreuung im Gleichschritt mit einer qualifizierten Forschung und Lehre,
- interdisziplinäre Versorgung der Patienten unter einem Dach,

- Aufhebung der unwirtschaftlichen dezentralen Strukturen sowie grundlegende Beseitigung der baulichen Mängel,
- Neubau von zwei Hörsälen,
- Anlage eines Parks zur Integration der Baumaßnahmen in ein Gesamtkonzept sowie zur Schaffung von Grün- und Freiräumen für Patienten, Besucher und Anwohner,
- Gestaltung der Gaffkystraße als Hauptzufahrt,
- Schaffung von Planungssicherheit sowohl auf Investorenmenseite als auch auf städtischer Seite

umgesetzt werden.

## 4 Räumlicher Geltungsbereich

### 4.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gießen folgende Flurstücke:

In der Flur 5:

- 371/1 (Uhlandstraße), 324/6 teilweise.

In der Flur 7:

- 108/2, 108/3, 106/2, 104/2, 104/3, 105/7, 159/4 teilweise, 33/3 teilweise,
- 267/4, 267/5 teilweise (Freiligrathstraße),
- 266/14, 266/15 teilweise und 266/5 teilweise (Paul-Meimberg-Straße),
- 259/3 teilweise und 259/4 (Gaffkystraße),
- 246/1 teilweise (Klinikstraße).

Insgesamt ist dies eine Fläche von rund 98.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Rudolf-Buchheim-Straße, das nordöstliche Ende der Gaffkystraße, den südöstlichen Teil der Straße „Am Steg“ und in der Verlängerung dieser Linie südöstlich des radiologischen Bettenhauses,
- im Nordosten durch die Feulgenstraße,
- im Osten durch den Wartweg und die Freiligrathstraße,
- im Süden durch die Uhlandstraße, die Flurstücke 105/4 und 105/5 zwischen der Freiligrath- und der Paul-Meimberg-Straße, südlich des Hauses B und südöstlich sowie südwestlich des Hauses A.

### 4.2 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst in der Flur 5 alle Flurstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

In der Flur 7 umfasst er ebenfalls alle Flurstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, außer dem Flurstück 259/3 (südliche Gaffkystraße). Von den Flurstücken 33/3 und 159/4 ist ein kleinerer Teil im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **5 Planungsrechtliche Situation**

### **5.1 Regionalplan Mittelhessen**

Im Regionalplan Mittelhessen 2001, bekannt gegeben am 21.05.2001, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand festgelegt. Die vorgesehene Planung stimmt mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein.

Die Planung ist somit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen 2000/2001 als Sondergebiet Hochschule (SO H) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **5.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Für den Bereich Seltersberg II, der einen größeren Bereich als das Plangebiet umfasst, existiert ein Aufstellungsbeschluss. Rechtsverbindliche Bebauungspläne existieren nicht.

### **5.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan sind im südlichen und westlichen Geltungsbereich im Rahmen der Biotopverbundplanung Flächen als Grünzug eingetragen.

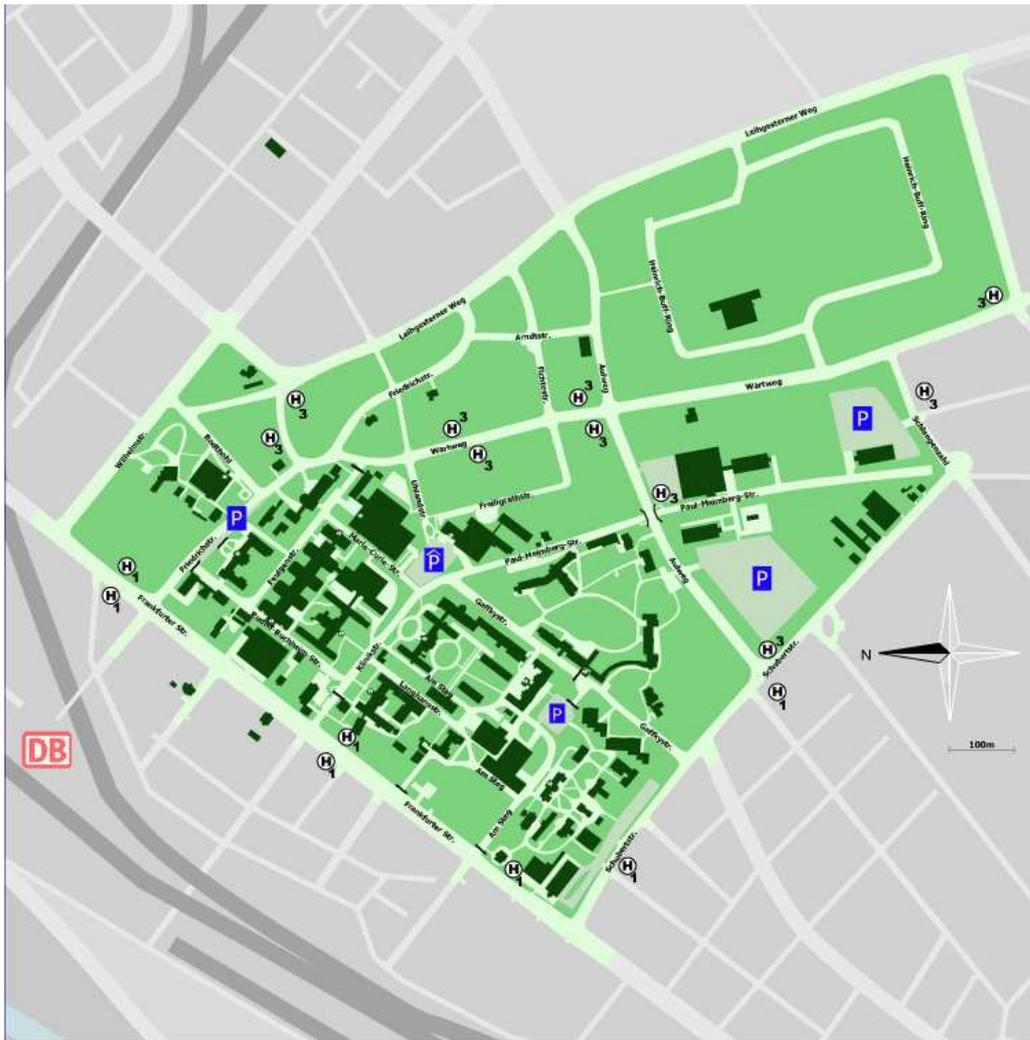
Das Gebiet westlich der Gaffkystraße und das Haus B an der Paul-Meimberg-Straße sind Teile der denkmalgeschützten Gesamtanlage.

### **5.5 Schutzgebiete**

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sind keine Biotope nach § 31 HENatG und keine im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

Das Plangebiet liegt ebenso in keinem Wasserschutzgebiet, in keinem Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet.

## 6 Bestandsanalyse und Bewertung



Karte des gesamten Universitätsklinikums

(Ausrichtung nach Osten, nur Universitäts- bzw. Klinikgebäude sind dargestellt)

Quelle: <http://www.uniklinikum-Giessen.de/flash/lageplan.swf> vom 12.12.2006

### 6.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im so genannten „Klinikviertel“, zentral im Stadtgebiet Gießens, südlich der Gießener Innenstadt (Entfernung rund ein Kilometer), östlich der oberen Frankfurter Straße innerhalb des Gebietes des Universitätsklinikums Gießen.

Es liegt im Westen des Klinik-Geländes und umfasst einen Bereich, der östlich der Frankfurter Straße und südlich der Friedrichstraße liegt.

## 6.2 Städtebauliche Situation

### 6.2.1 Bau- und Nutzungsstruktur

#### 6.2.1.1 Baustruktur im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil des Geländes der Universitätsklinik Gießen. Die Gebäude liegen in einer parkähnlichen Anlage, die von 1880 bis 1913 mit den heute historischen Klinikgebäuden angelegt wurde und nach dem Zweiten Weltkrieg mit weiteren Klinikgebäuden ergänzt wurde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende denkmalgeschützte Gebäude: die Hals-Nasen-und-Ohren-Klinik und die Chirurgische Klinik (Chirurgie Altbau) mit Bettenhaus (dreigeschossig mit ausgebautem Mansarddach, zwischen 1880 und 1910 errichtet) und die fünfgeschossige Kinderklinik (Infektionshaus) mit Flachdach aus den 1960er Jahren sowie die viergeschossige Klinik Seltersberg (Haus B) mit ein- und zweigeschossigem Anbau, ebenfalls zwischen 1880 und 1910 errichtet, und schließlich die 1913 errichtete Hautklinik (dreigeschossig mit ausgebautem Mansarddach).

Diese denkmalgeschützten Gebäude werden im Planbereich ergänzt durch eine Chirurgieklinik (drei bis vier Geschosse plus Dach) und einen viergeschossigen Chirurgie- und OP-Trakt mit eingeschossigen Anbauten, einer ein- bis dreigeschossigen Orthopädie, einem fünfgeschossigen Verwaltungsgebäude sowie einem fünfgeschossigen Parkhaus. Neuestes Gebäude ist das 2006 fertiggestellte zweigeschossige Kinderherzzentrum an der Uhlandstraße.

Die höchsten Gebäude des Klinikbereiches sind die drei jeweils zehngeschossigen Schwesternwohnheime, von denen eines im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Insgesamt ist das Klinikgelände durch unterschiedlichste Sonderbauten in verschiedenen Baustilen und Größen geprägt. Durch Höhenunterschiede innerhalb des Geländes und den je nach Nutzung und Bauzeit des Gebäudes unterschiedlichen Geschosshöhen wirken nicht alle Gebäude entsprechend ihrer Zahl der Vollgeschosse.

Die parkähnliche Struktur fügt die Gebäude zu einer Einheit zusammen, städtebauliche Dominanten sind aufgrund ihrer Höhe die Schwesternwohnheime, aufgrund ihrer Grundfläche die chirurgischen Gebäude und aufgrund ihrer Fassadengestaltung die historischen bzw. denkmalgeschützten Gebäude.

#### 6.2.1.2 Nutzungsstruktur im Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich ist derzeit als Klinik der Universität Gießen genutzt.

Der überwiegende Teil der Gebäude wird für Klinikzwecke (z.B. Operations- und Untersuchungsräume, Krankenzimmer, Forschungslabors, Verwaltung) bzw. Hochschulzwecke (Hörsaal) genutzt. Hinzu kommen ein Schwesternwohnheim sowie weitere Nebengebäude z.B. zur Energieversorgung.

#### 6.2.1.3 Bau- und Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gehört zum Gelände des Universitätsklinikums, so dass nördlich, südlich und westlich entsprechende Nutzungen anschließen. Westlich befinden sich z.B. die Universitätsküche und die Diätschule, südlich z.B. die Frauen- und die Medizinische Klinik. Neben weiteren Klinikgebäuden und Ausbildungs-, Hochschul-, und Forschungseinrichtungen gibt es z.B. auch eine Wäscherei und eine Kindertagesstätte.

An das Klinikgelände schließen unmittelbar Wohn- und Geschäftsstraßen an.

Nordwestlich des Klinikgeländes verläuft die Frankfurter Straße, die von überwiegend dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt ist, darunter auch viele alte Villen. Im Erdgeschossbereich gibt es überwiegend Läden, aber auch Restaurants, Massagepraxen u.ä. In den Obergeschossen befinden sich sowohl Büronutzungen als auch Wohnungen. Die Geschäftsnutzungen nehmen Richtung Norden (Innenstadt) zu. Einige hundert Meter nördlich des Plangebietes befindet sich ein Kaufhaus.

Die Wohn- und Geschäftshäuser mischen sich mit Sonderbauten der Universität (Kantine) und Verwaltungs- und Klinikgebäuden (Frauenklinik) sowie mit anderen Sonderbauten (Tankstellen). Die Gebäude sind meist dreigeschossig (meist Altbaugeschosse). Insgesamt hat die Frankfurter Straße den Charakter einer Einkaufsstraße.

Nordöstlich entlang der Friedrichstraße befinden sich überwiegend drei- bis viergeschossige Wohn- und Bürogebäude, in Richtung Frankfurter Straße auch mit Geschäften im Erdgeschoss. Die Friedrichstraße ist in ihrem westlichen Teil überwiegend von Klinik-Nutzungen bzw. Klinik-Gebäuden geprägt: dem viergeschossigen Institut für Hygiene und Umwelt, der historischen Augenklinik (dreigeschossig mit Mansarddach), der eineinhalbgeschossigen alten Apotheke, dem historischen dreieinhalbgeschossigen Institut für Biochemie. Ab der Einmündung des Wartweges ist sie eine städtische Wohnstraße mit überwiegend zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in guter Wohnlage.

Eine entsprechende Wohnstraße findet sich auch östlich entlang des Wartweges. In der Freigrathstraße befinden sich prinzipiell etwas niedrigere ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser.

Der südlich des Gebietes verlaufende Aulweg ist in dem Bereich von einzelstehenden Sonderbauten wie dem sechsgeschossigen Gebäude der Physiologie und der Ludwig-Uhland-Schule mit Sportplatz zwischen der Paul-Meimberg-Straße und dem Wartweg geprägt. Auch einige zwei- bis dreigeschossige Gebäude finden sich dort. Insgesamt wirkt der Aulweg als Hauptverkehrsstraße mit Parkplätzen und einigen Gebäuden inmitten von Grün- und Freiflächen (der Bau eines Biomedizinischen Forschungszentrums wird die Gebäude entlang des Aulweges zukünftig ergänzen). Erst nördlich der Einmündung Wartweg wird die Baustruktur städtischer und die Gebäude sind dann straßenbegleitend.

Die südwestlich verlaufende Schubertstraße schließlich hat den Charakter einer Hauptverkehrsstraße. An ihr stehen drei- bis viergeschossige Zeilenbauten, zur Frankfurter Straße hin auch straßenbegleitende Wohngebäude. Die zehngeschossigen Schwesternwohnheime werden größtenteils von hohen Bäumen verdeckt. Die dreigeschossige Neurologie und das Rudolf-Buchheim-Institut prägen zusammen mit den gegenüberliegenden Wohngebäuden den Abschnitt Richtung Frankfurter Straße.

### **6.2.2 Soziale Infrastruktur, Einzelhandel**

Da das Plangebiet im städtischen Bereich Gießens unweit der Innenstadt liegt, ist eine soziale Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden.

Die nächstgelegene Schule ist die Ludwig-Uhland-Schule (Grundschule mit Schülerbetreuung) in unmittelbarem Anschluss südlich des Klinikgeländes (am Aulweg). Weitere Schulen befinden sich nördlich Richtung Innenstadt (z.B. Liebigschule, Gymnasium).

Auf dem Gelände des Uniklinikums befindet sich eine Kindertagesstätte an der Gaffkystraße (südwestliches Ende).

Auf der Frankfurter Straße gibt es die unterschiedlichsten Läden und Dienstleistungen. Das Plangebiet liegt somit innerhalb eines gut versorgten Gebietes.

### **6.2.3 Technische Infrastruktur**

Die technischen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sind für das Plangebiet ausreichend vorhanden, da es innerhalb des gut erschlossenen und bebauten Innenbereichs liegt.

Nach Auskunft der Stadtwerke wird das Gebiet neu mit Leitungen erschlossen, da die Leitungen quer durch Grundstücke verlaufen und nicht unterhalb der Straßen liegen.

## **6.3 Verkehr**

### **6.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet ist vorrangig über die Frankfurter Straße und die Schubertstraße an das öffentliche innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

In wenigen Minuten erreicht man über die Frankfurter Straße oder die Ludwigstraße/Bismarckstraße die Innenstadt (z.B. Südanlage). Ebenso erreicht man über die Frankfurter Straße oder die Schubertstraße den Gießener Ring und hat darüber Anschluss an die BAB 45 Richtung Dortmund oder Hanau und an die BAB 5 Richtung Frankfurt oder Kassel.

Die Frankfurter Straße ist Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes; Schubertstraße, Aulweg und Leihgesterner Weg ergänzen dieses. Die weiteren umgebenden Straßen (Friedrichstraße, Wartweg) haben Erschließungsfunktion für den Ziel- und Quellverkehr.

Die Freiligrathstraße ist eine Wohnstraße mit Anliegerverkehr. Von ihr aus besteht zwar ein Anliegerweg Richtung Uhlandstraße, die Verbindung ist jedoch durch Poller getrennt. Die Uhlandstraße erschließt die an ihr liegenden Wohngebäude Uhlandstraße 1 und 3 und war bisher Zufahrt zum auf dem Klinikgelände befindlichen Parkhaus.

Die Straßen innerhalb des Klinikgeländes (Gaffkystraße, Am Steg, Klinikstraße, Paul-Meimberg-Straße, Rudolf-Buchheim-Straße, Feulgenstraße, Marie-Curie-Weg) sind Privatstraßen, die auch Erschließungsfunktionen für Gebäude und Grundstücke Dritter, z.B. der Universität, erfüllen. An den Zufahrten bestehen jeweils Schranken. Die Uhlandstraße und der Wohnweg (Verbindung Freiligrathstraße und Uhlandstraße) befinden sich in Landeseigentum und dienen der Erschließung der Anliegergrundstücke.

Einfahrtmöglichkeiten für Besucher bestehen bzw. bestanden über die Uhlandstraße (man erreicht das obere Parkdeck des Parkhauses) und die Gaffkystraße (Zufahrt zum unteren Deck). Alle weiteren Zufahrten sind nur für Mitarbeiter mit Einfahrtsberechtigung bzw. Krankenwagen mit Sendegeräten offen. Ausfahrtmöglichkeiten bestehen über Induktionsschleifen an allen Straßen.

Die Rudolf-Buchheim-Straße ist nur in ihrer südlichen Hälfte zu befahren und hat die Funktion einer Feuerwehrezufahrt und Zufahrt zu den dortigen Parkplätzen sowie Erschließungsfunktion für die angrenzenden Gebäude. Im Bereich der neuen Chirurgischen Klinik ist sie eine gepflasterte Fläche, die Vorplatzfunktion für den Chirurgiebau übernimmt.

### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet wird durch mehrere Bushaltestellen optimal erschlossen. Haltestellen der Stadtbuslinien Gießens (Abkürzung GI) befinden sich entlang der Straßen Aulweg, Schubertstraße, Frankfurter Straße, Röntgenstraße und Wartweg.

Auf der Frankfurter Straße fahren die Buslinien 1 (Lützellinden – Rödgen), 10 (GI-Bahnhof – GI-Rathenaustraße) und 11 (Wetzlar – GI-Berliner Platz, also Innenstadt) sowie auch Regio-

nalbuslinien. Die Linie 10 fährt auch am Aulweg und Wartweg. An der Haltestelle Petruskirche (am Wartweg) fahren die Linien 3 (GI-Friedhof – GI-Schwarzacker) und die Linie 13 (GI-Friedhof – GI-Dialysezentrum).

Die Linien verkehren montags bis freitags ab 6 Uhr bis 19 oder 20 Uhr im Halbstundentakt, danach verkehren nur noch die Linien 1 und 3. Die Linie 10 verkehrt samstags und sonntags gar nicht, die Linie 13 samstags nur bis 13 Uhr im Stundentakt und sonntags gar nicht.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die Stadtbusse gut erschlossen.

Mit der Linie 10 erreicht man beispielsweise von der Haltestelle „Klinikstraße“ in 5 Minuten den Gießener Bahnhof. Dort besteht Anschluss an Regional- und Fernzüge (z.B. Richtung Frankfurt, Kassel oder Siegen).

### **6.3.3 Rad- und Fußgängerverkehr**

Es gibt keine ausgewiesenen Radwege oder Radfahrstreifen im Geltungsbereich. Entlang der Frankfurter Straße gibt es Radfahrstreifen. Die Paul-Meimberg-Straße und Klinikstraße bieten sich als attraktive Radverkehrsverbindung zwischen der Frankfurter Straße und dem Neubaugebiet Schlangenzahl an. Ähnlich günstig liegt die Verbindung Gaffkystraße – Uhlandstraße auf der Relation zwischen Schubertstraße und Wartweg.

Für Fußgänger gibt es neben den Bürgersteigen entlang der Straßen zahlreiche weitere Fußwege durch das Klinikgelände. In der Regel kann man um alle Gebäude herum gehen.

### **6.3.4 Ruhender Verkehr - Stellplätze**

Das zentrale Klinik-Parkdeck mit ehemals ca. 350 Stellplätzen wird im Zuge der Neubau- maßnahme abgerissen und muss an anderer Stelle ersetzt werden.

Zwischen Hautklinik und Schwesternwohnheim befindet sich bereits ein viergeschossiges Parkhaus (5 Ebenen, versetzt) mit insgesamt 469 Stellplätzen, dass im Zuge der notwendigen Verlegung von 350 Klinikstellplätzen aus dem Baufeld des Biomedizinischen Forschungszentrums in 2007 errichtet und in Betrieb genommen wurde.

Ansonsten bestehen entlang der Straßen sowie vor Gebäuden Parkmöglichkeiten, aber nur für Besitzer eines Parkausweises speziell für diesen Bereich (diese werden z.B. für Bedienstete oder Schwerbehinderte ausgegeben).

Aufgrund des geringen Stellplatzangebotes innerhalb des Klinikgeländes suchen sich viele Beschäftigte, Studierende und Besucher einen Parkplatz in den umliegenden öffentlichen Straßen.

## **6.4 Landschaftsanalyse und -bewertung**

Teile des Geltungsbereiches beinhalten gärtnerisch intensiv gepflegte Grünflächen, die in Teilbereichen einen parkähnlichen Charakter haben.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand besteht aus unterschiedlichen Laub- und Nadelbäumen. Diverse Bäume wurden im Rahmen der Pflege unsachgemäß zurückgeschnitten, was Schäden verursacht hat. Es wird festgestellt, dass im Bereich der geplanten Baufelder keine Bäume stehen, die einem besonderen Schutz unterworfen sind.

Bei drei Begehungen des Geltungsbereiches im November und Dezember 2006 wurden - jahreszeitlich bedingt - nur wenige Tier- und Vogelarten festgestellt. Mehr Aufschluss ergaben zwei Begehungen im Frühjahr 2007, bei der folgende Tier- und Vogelarten beobachtet wurden: Amsel, Singdrossel, Wacholderdrossel, Zilpzalp, Kohl- und Blaumeise, Grünfink,

Kleiber, Zaunkönig, Krähe, Elster, Buchfink, Ringeltaube sowie Eichhörnchen und Wildkaninchen.

Da alle Begehungen am Tag stattfanden, wurde betreffend nachtaktiver Tiere wie Fledermäuse auf die Aussage langjähriger Mitarbeiter des Klinikums zurückgegriffen. Danach sind keine Unterschlupfe von Fledermäusen vorhanden. Ferner gibt es nach den Aussagen keine Nistplätze von Mauerseglern im Geltungsbereich. Baumhöhlen wurden im Geltungsbereich bei keiner der Begehungen festgestellt.

Aufgrund dieser Erhebungen ist davon auszugehen, dass keine streng geschützten Tierarten beeinträchtigt werden. Auf weitere Untersuchungen wurde daher in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet.

Bei der durchgeführten Flächenbilanz wurde festgestellt, dass der Anteil der durch Gebäude und Straßen versiegelten Flächen bei ca. 62 % liegt.

Abschließend wird festgestellt, dass die vorhandenen Grünstrukturen durch diverse Gebäude und innere Erschließungsstraßen erheblich zergliedert sind. Dies wirkt sich nachteilig auf die Vernetzung der Biotopstrukturen aus.

## 6.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet umfasst einen Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kliniksviertel“, das parkähnlich gestaltet ist und dessen Gebäude ab den späten 1880er Jahren in mehreren Bauphasen errichtet wurden. Das letzte Gebäude war die 1913 errichtete Hautklinik. Der 1961 errichtete Bau der Kinderklinik steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende denkmalgeschützte Gebäude:

- die HNO-Klinik (bereits abgerissen)
- die Chirurgische Klinik mit Bettenhaus,
- das Infektionshaus der Kinderklinik (bereits abgerissen)
- die Klinik Seltersberg (Haus B) mit Anbau
- die 1913 errichtete Hautklinik.

### 6.5.1 HNO-Klinik und ehemalige Kinderklinik

Zur Realisierung des zentralen Neubaus zwischen Kinderherzzentrum und Chirurgischer Klinik mussten die HNO-Klinik und das Infektionshaus der Kinderklinik (Feulgenstraße 10 und 12) abgerissen werden.

Eine denkmalschutzrechtliche Bewertung des Landesamtes für Denkmalpflege am 19.09.2006 kam nach Abwägung der denkmalschützerischen Belange bezogen auf den baulichen Zustand der Gebäude mit dem Angebot und der Qualität der medizinischen Versorgung zu dem Schluss, dass keine Einwände gegen den Abriss bestehen.

### 6.5.2 Abriss Nordflügel/Anbau Haus B

Für den Bau des Parkhauses zum Nachweis der notwendigen Stellplätze für den Klinikneubau wurde ein Standort am Ende der Gaffkystraße angedacht, wobei jedoch der Abriss des Anbaus des Hauses B notwendig ist.

Nach Ortsbegehung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege wurde von Seiten des Denkmalschutzes festgestellt, dass gegen den Abriss der Anbauten denkmalschutzrechtlich keine Bedenken bestehen.

### **6.5.3 Wüstung Selters**

Im Plangebiet werden Funde der mittelalterlichen Wüstung Selters vermutet. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.5.4 Bergbau**

Der Plangeltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten in Schürfen und Schächten durchgeführt wurden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.6 Bombenblindgänger**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss deshalb grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein detailliertes Schreiben vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zur Vorgehensweise liegt dem Vorhabenträger vor.

## **7 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Universitätsklinikum“ zugrunde.

Dieser beschreibt in hinreichender Konkretisierung die Bauvorhaben (Klinikneubau, Parkhaus, Hörsäle am Chirurgie-Altbau) sowie den Abriss der Orthopädie-Gebäude und der Schaffung eines Parks. Die Gaffkystraße soll künftige Hauptzufahrt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

In einem gemäß § 12 Abs.1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger werden die Realisierungsfristen für die einzelnen Baumaßnahmen des VEP sowie die Übernahme der mit der Planung zusammenhängender Kosten durch den Vorhabenträger geregelt.

### **7.1.1 Antrags-Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

*Hinweis: Die Karten und weitere Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan befinden sich in der Anlage.*

### 7.1.1.1 Erläuterungsbericht zur baulichen Entwicklung

Der Gebäudebestand des Uniklinikum Gießen umfasst insgesamt 103 Einzelgebäude, von denen ein Großteil unter Denkmalschutz steht. Die Gebäude liegen zentral im Stadtgebiet Gießen in einer parkähnlichen Anlage.

Es besteht in weiten Gebäudeteilen erheblicher Sanierungsbedarf. Unter diesen Bedingungen ist in den vorhandenen Gebäudestrukturen der hohe Anspruch einer universitären Patientenbetreuung, die im Gleichschritt mit einer qualifizierten Forschung und Lehre laufen muss, zukünftig nicht gewährleistet.

So werden heute beispielsweise auf dem Klinikgelände an neun Stellen radiologische Untersuchungen durchgeführt und an sechs Stellen sind operative Einheiten vorhanden.

Um den Patienten interdisziplinär unter einem Dach versorgen zu können, die unwirtschaftlichen dezentralen Strukturen aufzuheben sowie die baulichen Mängel grundlegend zu beseitigen, ist ein kompletter Neubau mit Schwerpunkt aller somatischen Klinikbereiche erforderlich.

Die Zielplanung sieht vor, den vorhandenen Chirurgenbau (48) aus den 90er Jahren und das im Jahr 2006 in Betrieb genommene Kinderherzzentrum einzubinden. In dem geplanten Bau- und Feld zwischen diesen beiden Gebäuden befinden sich die Gebäude der HNO-Klinik (49) und das Gebäude der Kinderklinik für Infektionskranke, die Kinderklinik allgemein, das Gebäude alter OP-Trakt (47a), die Orthopädie (51 + 51a) sowie das nur noch in Teilbereichen nutzbare mit erheblichen Baumängeln in der Standsicherheit behaftete Parkhaus.

Das vorgesehene Bau- und Feld ist schon heute fast komplett bebaut und mit versiegelten Flächen versehen, so dass ein tiefer Eingriff in Grünflächen nicht erfolgt.

Ein alternativer Standort auf dem Gesamtareal für den Neubau ist nicht gegeben.

### 7.1.1.2 Funktionsbeschreibung des Neubaus

Der Haupteingang des Neubaus liegt zentral auf der Ebene 0 in Verlängerung der Gaffkystraße. Ein zweiter Eingang entsteht auf der Ebene –1 für die Kinderklinik von der Feulgenstraße.

Über eine Hauptmagistrale wird das Gebäude in allen Ebenen intern für Patienten und Besucher erschlossen. Eine parallel verlaufende Magistrale ist für interne Transporte, Patienten und Personal vorgesehen. Der dadurch entstehende Kern erhält Aufzüge und Nebenräume für WC's, Umkleiden, Ver- und Entsorgung. Die querlaufenden Flure trennen Patiententransporte und poliklinische Ambulanzen. Durch eine 2-geschossige Halle von der Ebene 0 aus werden die Radiologie und die Diagnostik, Medizinisches Versorgungszentrum, verbunden.

Der Neubau wird in direkter Verbindung zum vorhandenen Bau der Chirurgie und des Kinderherzzentrums auf den Ebenen –2 bis Ebene +1 angebunden.

So entstehen:

Auf der Ebene –2	Erweiterung der vorhandenen OP-Abteilung um 5 OP-Säle sowie die Nuklearmedizin und Strahlentherapie. Der vorhandene Wirtschaftshof im Bereich der Chirurgie wird erhalten und um zusätzliche Flächen erweitert.
Auf der Ebene –1	Die vorhandene Notaufnahme wird erweitert zur interdisziplinären Notaufnahme einschl. Notaufnahme für die Kinderklinik, mit direkter Anbindung zur zentralen Radiologie. Ambulante OPs mit Tagesklinik, Fachdisziplin HNO, Augen, Orthopädie, Neurochirurgie und Chirurgie.
Auf der Ebene 0	Kinderklinik/Gynäkologie und Entbindung/ Med. Klinik II und III

	Dermatologie sowie allgemeine Bereiche wie Cafeteria, Blumen, Frisör, etc. Diagnostik und Med. Versorgungszentrum
Auf der Ebene 1	Kinderklinik, weitere Fachdisziplinen Neurologie/Nephrologie/Kardiologie und Hämatologie sowie 2 Stationen für Intermediate Care Pflege mit je 32 bis 34 Betten, mit direkter Anbindung zum Bau der Chirurgie, da diese Strukturen im Bestand baulich nicht umsetzbar sind.
Auf der Ebene 2 bis 4	insgesamt 14 Stationen mit jeweils max. 38 Betten inter- disziplinär. Insgesamt werden max. 600 Betten neu entstehen.
Über der Ebene 4	im Bereich der zentralen Notaufnahme wird ein Hub- schrauberlandeplatz vorgesehen.

### 7.1.1.3 Beschreibung der einzelnen Bauabschnitte

Die Gesamtmaßnahme Neubau muss in zwei Bauabschnitten errichtet werden.

#### 1. Bauabschnitt (BA)

Ersatzneubau der gesamten Kinderklinik im Bereich der bestehenden Gebäude HNO und Infektionskinderklinik, da eine Zwischenverlegung der Kinderklinik auf dem Klinikareal nicht möglich ist.

Die beiden Gebäude stehen unter Denkmalschutz, eine Zustimmung durch das Landesamt für Denkmalpflege für den Abriss liegt vor.

#### 2. Bauabschnitt (BA)

Für den 2. BA müssen dann die Kinderklinik, der alte OP-Trakt und das Parkhaus abgerissen werden. Die Gebäude der Orthopädischen Klinik werden nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme abgerissen und diese Flächen werden dann in die Grünflächen der Außenanlagenplanung integriert.

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme Neubau ist bis 31.12.2010 vorgesehen.

In der Anlage befindet sich eine Betriebsbeschreibung des zwischen Vorhabenträger, Stadtwerken und Magistrat abgestimmten Energieversorgungs Konzeptes.

#### Weitere Planungen

Durch die künftige HAUPTERSCHLIEßUNG des Klinikareals über die Gaffkystraße sollen dort parallel zur Gaffkystraße bis zu 1800 Stellplätze in Parkhäusern entstehen.

Das erste Parkhaus wurde in 2007 zwischen den Gebäuden Hautklinik und Haus 18 Appartementhaus mit 469 Stellplätzen errichtet.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für den Klinik-Neubau wird ein zweites Parkhaus nördlich des Hauses B der Seltersbergklinik gebaut. In diesem Zusammenhang wird der nördliche Anbau des unter Denkmalschutz stehenden Hauses B abgerissen, die Untere Denkmalschutzbehörde hat dazu bereits ihre Zustimmung in Aussicht gestellt. Zudem ist für den Ersatz des weggefallenen Klinik-Parkdecks ein weiteres Parkhaus notwendig.

Des Weiteren ist geplant, das Gebäude Altbau Chirurgie Bettenhaus umzustrukturieren und für Zentrallabor und für Forschung und Lehre Flächen auszuweisen sowie zusätzlich zwei Hörsäle anzubauen zwischen Altbau/Neubau Chirurgie.

Die durch den errichteten Neubau freigezogenen Gebäude und Flächen auf dem Areal des Universitätsklinikum werden für die Verwaltung für nichtmedizinische Infrastruktur sowie zur Optimierung von Forschung und Lehre ausgewiesen.

### **7.1.2 Integration des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bebauungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Universitätsklinikum“ (VEP) beschreibt die geplanten Neubau-, Abriss- und Umstrukturierungsmaßnahmen im Bereich zwischen Uhland-, Gaffky-, Klinik- und Feulgenstraße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Gießen und der geplanten Vorhaben des Vorhabenträgers Festsetzungen, die eine Rechtssicherheit für beides schaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den VEP und fügt ihn in ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich entlang der Gaffkystraße ein.

## **8 Städtebauliche Lösung und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Gesamtkonzept**

Das bestehende Konzept des Klinikviertels mit seinen unterschiedlichen und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden wird beibehalten. Die Kliniknutzungen werden auf dem derzeit bereits stark versiegelten und bebauten Bereich zwischen Klinik-, Uhland-, Feulgen- und Rudolf-Buchheim-Straße konzentriert. Durch diese Konzentrierung werden in den anderen Bereichen eine Reduzierung der Dichte und z.B. der Abriss der nicht mehr benötigten Orthopädie-Gebäude möglich.

In den Bereichen entlang der Gaffkystraße sollen alle übrigen zu einer Universitäts-Klinik gehörenden Nutzungen wie z.B. Parkhäuser, Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen untergebracht werden können. Dort stehen heute bereits ein Schwesternwohnheim und das Verwaltungsgebäude Seltersbergklinik Haus A. Die bereits vorhandene Nutzungsmischung wird also beibehalten. Auch die vorhandene geringere Dichte wird beibehalten und lediglich eine geringfügige zusätzliche Versiegelung ermöglicht, so dass die parkähnliche Struktur erhalten werden kann. Die Gaffkystraße soll zukünftig beidseitig straßenbegleitend mit Gebäuden gefasst werden.

Erweitert wird die Parkstruktur durch die Anlage eines neuen Parks. Dieser wird nach Abriss der Orthopädie-Gebäude zwischen Freiligrathstraße und Paul-Meimberg-Straße entstehen. Dadurch wird auch ein Ausgleich für die Konzentration der Kliniknutzungen im Anschluss an das benachbarte Wohngebiet geschaffen (die Nachbarn bekommen somit zwar einen Klinikneubau in unmittelbarer Nachbarschaft, aber auch einen Park in ebenso unmittelbarer Nachbarschaft).

Insgesamt wird somit die Konzeption eines Klinikums in einer Parklandschaft fortgeführt. Der Park wird nicht nur für Patienten, sondern auch für Besucher und Anwohner ein Naherholungsbereich sein.

Die Gaffkystraße wird die Hauptzufahrt sein und entsprechend ihrer Bedeutung mit einer Baumallee gestaltet. An ihr werden sich auch die Parkhäuser für Besucher, Patienten und Bedienstete orientieren, um einen Parksuchverkehr innerhalb des Klinikgeländes zu vermeiden.

Insgesamt sollen mittelfristig 1100 Stellplätze entstehen, um die Parkplatzsituation auf dem Klinikgelände deutlich zu verbessern und den Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten zu reduzieren.

Die Parkhäuser werden mit Grünfestsetzungen in die zukünftige Allee Gaffkystraße eingebunden, so dass diese sich insgesamt zu einer repräsentativen Hauptzufahrt entwickeln wird. Beidseitig säumen Gebäude mit bis zu vier Geschossen die Straße, bis man das sechsgeschossige Hauptgebäude erreicht.

## 8.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Sondernutzung als Universitäts-Klinik, wird das Gebiet gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Uni-Klinik“.

Es dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb eines Universitäts-Krankenhauses gehören, also Krankenhaus- und Universitätseinrichtungen, Forschung und Lehre sowie Personalwohnungen. Dazu gehören z.B. auch Anlagen zur Energieversorgung (Generatorstationen) und Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kindertagesstätten) und Parkhäuser für Bedienstete, Patienten und Besucher.

Entsprechend dem Konzept der Konzentration und zur Differenzierung der Dichte werden drei Sondergebiete (SO 1, SO 2 und SO 3) definiert. Im Sondergebiet SO 1 sind die Haupt-Klinik- und Universitätsnutzungen zulässig, in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind auch Nebennutzungen wie Parkhäuser und Kindertagesstätten zulässig.

Folgende Nutzungen sind in allen Sondergebieten zulässig:

- 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 Sondergebiet zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen.

Dadurch ist gesichert, dass alle unmittelbar zur Behandlung und Erforschung von Krankheiten sowie zur Lehre notwendigen Nutzungen zulässig sind.

### 8.2.1 Sondergebiet SO 1

Im Sondergebiet SO 1 werden die bisher auf verschiedene Klinikgebäude verteilten Fachbereiche konzentriert, das Gebäude Altbau Chirurgie Bettenhaus für das Zentrallabor umstrukturiert und Flächen für Forschung und Lehre ausgewiesen sowie zusätzlich zwei Hörsäle angebaut.

In diesem Bereich der konzentrierten Nutzung von Klinik, Forschung und Lehre sollen keine darüber hinausgehenden Nutzungen wie z.B. Parkhäuser möglich sein. Diese würden das Nutzungskonzept der Konzentration an dieser Stelle zerstören und liegen auch nicht im Interesse des Vorhabenträgers, der dort möglichst viele Klinik-Fachbereiche miteinander verknüpfen will.

Deshalb sind im SO 1 – abgesehen von den o.g. in allen Sondergebieten zulässigen Universitäts- und Kliniknutzungen – zusätzlich nur noch unmittelbar damit im Zusammenhang stehende Nutzungen und auch nur bis zu einem gewissen Anteil bzw. einer maximalen Größe zulässig:

- Freie Berufe und Gewerbebetriebe im Bereich des Gesundheitswesens, wenn diese insgesamt nur einen untergeordneten Anteil von maximal 10% der Geschossfläche im SO 1 beanspruchen;
- Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 200 m<sup>2</sup>, der in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Klinik-Nutzung steht (z.B. Apotheke, Kiosk, Blumenladen).

Dadurch wird ermöglicht, dass Patienten und Besucher Kleinigkeiten für den täglichen Bedarf bzw. ein Geschenk kaufen können und sich z.B. Arztpraxen im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit der Kliniknutzung ansiedeln können.

### **8.2.2 Sondergebiete SO 2 und SO 3**

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind weitere Nebennutzungen, die auf einem großen Klinikgelände benötigt werden, zulässig. Dies sind:

- Verwaltungsgebäude, sofern sie den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen;
- Parkhäuser für Besucher, Patienten und Beschäftigte des Klinikums und der Universität;
- freie Berufe und Gewerbebetriebe im Bereich des Gesundheitswesens;
- der Gebietsversorgung dienende, nicht störende Cafés und Bistros sowie Kioske;
- Wohnheime und Wohnungen für Betriebsangehörige;
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung für im Sondergebiet Wohnende, Studierende oder Arbeitende;
- Beherbergungsbetriebe für Besucher und ambulante Patienten.

In den weniger dicht bebauten Bereichen der Sondergebiete SO 2 und SO 3 ist somit eine vielfältige Nutzungsmischung von Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Klinikgebäuden zulässig, die flexible Möglichkeiten je nach zukünftigem Bedarf an Einrichtungen und Nutzungen bietet. Auch z.B. ein Café für Studenten oder Bedienstete ist möglich.

### **8.2.3 Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Bebauungsplan Nutzungen festgesetzt. Es sind dort innerhalb dieses Rahmens nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Dieser planungsrechtliche Zusammenhang zwischen den mit einem breiten Katalog zulässiger Sondergebiets-Nutzungen ausgestatteten Planfestsetzungen und dem auch noch nach Satzungsbeschluss veränderbaren Durchführungsvertrag erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3a BauGB. Dadurch wird die Flexibilität bei der Umsetzung der auf einen 5-Jahreszeitraum ausgelegten Ausbauplanung des Universitätsklinikums erhöht.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### **8.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Sondergebiete werden entsprechend des Gesamtkonzeptes in der maximal zulässigen GRZ differenziert. Im Sondergebiet SO 1, dem bereits heute stark versiegelten Bereich (die

heutige GRZ mit Nebenanlagen, Zufahrten u.ä. liegt bereits über 0,7), konzentriert sich zukünftig der Klinikbetrieb. Entsprechend wird die GRZ auf 0,8 festgelegt.

Eine Überschreitung 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 GRZ von maximal 0,9 zulässig, wenn diese durch Dachbegrünung ausgeglichen wird.

Somit wird der Konzentrationsmöglichkeit in diesem Bereich auch in der GRZ entsprochen und ein Ausgleich gesichert.

Die GRZ im Sondergebiet SO 2 wird auf 0,6 festgesetzt. Dies bietet im Vergleich zum Bestand eine etwas größere Ausnutzung. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, in Zukunft dort weitere Nutzungen anzusiedeln. Durch die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten 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, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 wird ein Freiflächenanteil von 0,3 gesichert, so dass trotz etwas größerer Bebaubarkeit durch die GRZ von 0,6 keine übermäßige Versiegelung stattfinden kann.

Im SO 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Vergleich zum Klinikhauptgebäude soll hier eine deutlich niedrigere Dichte erreicht bzw. gesichert werden. Dies entspricht auch dem derzeitigen Bestand. Die Überschreitungsmöglichkeit wird auf 0,5 reduziert, da in diesem Bereich ein starker Park-Charakter vorhanden ist, der zukünftig durch den neuen Park noch ergänzt werden wird. Somit ist ein hoher Freiflächenanteil zu sichern.

Die Freiflächen können somit weiterhin zur Wirkung als parkähnliche Landschaft beitragen.

### **8.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe**

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem Bestand.

Im Sondergebiet SO 1 waren differenzierte Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit zu treffen. Der denkmalgeschützte Chirurgie-Altbau ist entsprechend des Bestandes auf vier Geschosse festgesetzt, die geplanten Hörsaal-Anbauten entsprechend der Planung des Vorhabenträgers auf ein Vollgeschoss. Die Chirurgische Klinik ist ebenfalls entsprechend ihres Bestandes auf vier Geschosse festgesetzt.

Sollte später ein Neubau an dieser Stelle geplant werden, entspricht eine Höhe von maximal vier Vollgeschossen dem größten Teil der Gebäude auf dem Klinikgelände und fügt sich in die parkähnliche Landschaft ein.

Das neue Kinderherzzentrum ist entsprechend des Bestandes auf zwei Geschosse festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass auch in Zukunft die Nachbarn auf der anderen Seite der Umlandstraße keine höheren Gebäude an dieser Stelle zu erwarten haben.

Der Bereich des Klinik-Neubaus wird auf sechs Vollgeschosse begrenzt, dies entspricht dem bestehenden und abzureißenden Infektionsbau sowie in der absoluten Höhe in etwa der alten Kinderklinik. Um sicherzustellen, dass die Gebäudehöhe des Neubaus nur wenige Dezimeter über der Höhe des jetzigen Bestandes liegt, wurde eine maximale Gebäudehöhe von 212 m über NN festgesetzt. Diese darf nur im Bereich der Gebäudemittelachse (Magistrale) durch Technikaufbauten überschritten werden, um auch hier die Höhenwirkung des Gebäudes gegenüber der Nachbarbebauung auf die 212 m festzusetzen. Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe bzw. dem Schnittpunkt Wand/Dachhaut.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 wurde die Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Bestandes bei der Klinik Seltersberg Haus B und der Hautklinik auf vier Geschosse festge-

setzt. Das vorhandene fünfgeschossige Verwaltungsgebäude sowie das zehngeschossige Schwesternwohnheim haben Bestandsschutz. Sollte es jedoch zu einem Neubau kommen, sind nur vier Geschosse zulässig, um im Ausgleich zur Konzentration der Kliniknutzungen mit sechs Geschossen in den übrigen Klinikbereichen ein einheitlicheres Bild zu erreichen.

Die sechs Geschosse des Klinikneubaus betonen im Vergleich dann dessen Bedeutung als Hauptgebäude. Entlang der Gaffkystraße entsteht neben einer Allee langfristig eine Einrahmung durch viergeschossige Gebäude (Klinik, Verwaltung, Parkhäuser).

## 8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Baulinien sind bei den denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt, da diese entsprechend ihrer Kubatur zu erhalten sind.

Baugrenzen sind in allen anderen Fällen festgesetzt, das heißt beim Bestand und möglichen Neuplanungen. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht notwendig, bestimmte Fluchtlinien einzuhalten. Eine maximale Begrenzung ist ausreichend.

Um bestehende Freiräume in dem dicht bebauten Sondergebiet SO 1 zu sichern und spätere Neubauten an die Standorte der jetzigen Gebäude zu binden, sind die Baufelder relativ eng gewählt und begradigen oder vereinfachen die vorhandene Gebäudeaußenkante lediglich etwas. Gleiches gilt für die Baugrenze um den Klinik-Neubau, dessen Baufeld ebenso wie das des Kinderherzzentrums besonders eng ist, um insbesondere auch für die Bewohner im benachbarten Wohngebiet zu sichern, dass in Zukunft keine massivere Bebauung möglich ist.

Da vom Vorhabenträger eine Unterkellerung geplant ist, die über die Baugrenzen der Obergeschosse hinausgeht, ist zwischen Neubau und Paul-Meimberg-Straße eine Fläche mit einer Baugrenze umfahren, die nur für Untergeschosse gilt. Das bedeutet, dass in diesem Bereich nur eine Unterbauung möglich ist. Oberirdisch soll die Fläche als Eingangsbereich/Vorfahrt gestaltet werden.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind großzügigere Baufenster ausgewiesen, um dort auf die zukünftige Entwicklung und den Bedarf flexibel reagieren zu können. So sollen beispielsweise ggf. benötigte weitere Parkhäuser untergebracht werden können. Um die Allee Wirkung der Gaffkystraße zu unterstützen, liegt die Begrenzung der Baufenster entlang der Gaffkystraße in einer Flucht, so dass auf beiden Seiten ein einheitlich breiter Bereich von Bebauung freigehalten wird. Das bestehende Haus A an der Ostseite der Gaffkystraße hat Bestandsschutz, sollte es jedoch einmal abgerissen werden, hat das neue Gebäude sich an der Baugrenze zu orientieren, die eine Doppelbaumallee und damit eine großzügige Wirkung der Gaffkystraße ermöglicht.

Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer sind zulässig, um die Gestaltung und den Schutz der Eingangsbereiche nicht einzuschränken. Die Baugrenzen können des Weiteren durch untergeordnete Bauteile bis zu 2 Meter überschritten werden, um im Einzelfall eine gewisse Flexibilität zu erreichen.

## 8.5 Festsetzungen nach Landesrecht

### 8.5.1 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Um ein harmonisches Gesamtbild zu fördern und die denkmalgeschützte Gesamtanlage nicht zu beeinträchtigen, sind glänzende Materialien zur Dacheindeckung und bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Insbesondere bei Neueindeckung der vorhandenen Sattel- und Mansarddächer würden glänzende Materialien den Gesamteindruck des Klinikviertels stören. Sowohl die Wirkung als Denkmalanlage als auch das Konzept der Klinik in einer Parklandschaft würden durch glänzende, d.h. reflektierende und blendende Materialien gestört.

Zur Förderung von alternativen Energien sind hiervon Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen) ausgenommen.

### 8.5.2 Werbeanlagen

Um die denkmalgeschützte Gesamtanlage nicht durch Werbung zu beeinträchtigen und die parkähnliche Landschaft als ästhetischen Naherholungsbereich zu erhalten, sind Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen zu treffen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung 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 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;
- Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Flachwerbung darf nur unterhalb der Brüstungsoberkante von Öffnungen im ersten Obergeschoss mit einer Höhe von max. 60 cm angebracht werden.

### 8.5.3 Heizungsanlagen

Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben. Abweichungen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch nachgewiesen wird.

Dadurch werden Gefahren und Umweltbelastungen vermieden und eine rationelle Verwendung von Energie gefördert.

Das zwischen Vorhabenträger und Stadtwerken abgestimmte Energieversorgungskonzept entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

### 8.5.4 Grundstückseinfriedungen

Neue Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind wahlweise mit Hecken oder mit Gitterzäunen ohne Sockel, maximale Höhe 2,0 m, zulässig. Der Abstand des Zaunes zur Bodenoberfläche sollte zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere mindestens 10 cm betragen.

Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen entsprechend der Artenliste auszuführen.

## 8.6 Verkehr

Im Rahmen der Bauleitplanung werden keine neuen Flächen für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die vorhandenen privaten Straßen, die mit Schranken (außer bei Uhland- und Freiligrathstraße) von den umliegenden öffentlichen Straßen getrennt sind. Hauptzufahrt bleibt die Gaffkystraße, die als Allee umgestaltet wird.

Der Marie-Curie-Weg wird überbaut. Die Rudolf-Buchheim-Straße wird im Rahmen des Klinikneubaus umgebaut, so dass sie als Rettungsweg befahrbar ist.

Zur Sicherung der Feuerwehrumfahrt wird eine Verbindung zwischen Uhlandstraße und Gaffkystraße für die Feuerwehr ermöglicht. Weitere Verkehrsbeziehungen ändern sich nicht.

Die Uhlandstraße wird zukünftig nur noch vom Anwohnerverkehr der Häuser Uhlandstraße 1 und 3 und des Kinderherzzentrums sowie in Not- und Sonderfällen (Feuerwehr, Notarzt) genutzt werden. Die Funktion als Zufahrt zum jetzigen Parkhaus entfällt, da dieses im Zuge der Neubaumaßnahmen abgerissen wird.

### 8.6.1 Festsetzung der Verkehrsflächen

Die vorhandenen privaten Straßen Gaffkystraße, Klinikstraße, Paul-Meimberg-Straße und Feulgenstraße sind entsprechend ihrer Bedeutung als innere Erschließungsstraßen als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die vorhandene öffentliche Straße Freiligrathstraße ist bis zum Wendepunkt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Uhlandstraße sowie die Verbindung Uhlandstraße – Freiligrathstraße bleiben private Straßen und werden ebenso wie die Rudolf-Buchheim-Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

Die Rudolf-Buchheim-Straße wird zukünftig nur als Rettungsweg durchgängig befahrbar sein. Die Verbindung Uhlandstraße – Freiligrathstraße ist bereits heute als Wohnweg gestaltet (Poller zur Uhlandstraße hin verhindern eine Durchfahrt) und kann zukünftig eine Durchfahrtmöglichkeit für Müllfahrzeuge bieten. Die Uhlandstraße soll umgestaltet werden (durchgehender Bordstein, Pflasterung), um ihre Funktion als Anwohnerstraße deutlich zu machen und für Fußgänger und Radfahrer eine attraktive Verbindung zum neuen Park sein zu können.

Um die Erschließung für die Anwohner und die Verbindung zum Park zu sichern, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Zur Sicherung der Feuerwehrumfahrt (Verbindung Uhlandstraße – Gaffkystraße) ist im Bereich der privaten Grünfläche eine Fläche für die Feuerwehr festgesetzt, die auch als Fuß-/Radwegeverbindung ausgestaltet wird.

### 8.6.2 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Zur Befriedigung des vorhandenen Stellplatzbedarfs und dem Nachweis der notwendigen Stellplätze für den Klinik-Neubau sollen mittelfristig bis zu 1800 Stellplätze neu gebaut werden. Die Parkhäuser sollen sich entlang der Gaffkystraße als Hauptzufahrt orientieren und werden mit Grünfestsetzungen (Fassadenbegrünung) in die zukünftige Allee Gaffkystraße eingebunden.

Ein erstes Parkhaus mit 469 Stellplätzen wurde bereits in 2007 an der Gaffkystraße zwischen Hautklinik und Schwesternwohnheim gegenüber der Hauptpforte gebaut.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für den Klinikneubau und als Ersatz für das im Zusammenhang mit dem Neubau abzureißende Parkdeck zwischen Uhland- und Gaffkystraße sollen zwei neue Parkhäuser zwischen Paul-Meimberg- und Gaffkystraße gebaut werden.

Ein Baufeld für ein weiteres Parkhaus zwischen Hautklinik und Innerer Medizin wird aufgrund der Abwägung denkmalrechtlicher Anregungen (Ersatzvorschlag außerhalb des Plangebietes) zunächst nicht Bestandteil der Satzung. Im Zusammenhang mit der Abstimmung der Gesamtentwicklungsplanung des Klinikums sowie der Universitäts-Standorte im Kliniksareal und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens („Seltersberg III“) für den restlichen Bereich wird über den vom Klinikum vorgesehenen vierten Parkhaus-Standort entschieden.

Durch den Neubau der Parkhäuser wird der Parkdruck in den umliegenden öffentlichen Straßen reduziert, der Parksuchverkehr wird weniger.

Zugleich entsteht auf dem Klinikgelände zusätzlicher Verkehr, der über die Gaffkystraße als zukünftige Hauptzufahrt in das öffentliche Straßennetz, d.h. zunächst die Schubertstraße, fließen wird.

### **8.6.3 Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte**

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an der Schubertstraße wurde vom Verkehrs-Ingenieur-Büro Weimann Baur Consult ein entsprechender Netzfall berechnet.

#### **8.6.3.1 Umfang der Untersuchung**

Es wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Robert-Sommer-Straße / Schubertstraße / Gaffkystraße und Frankfurter Straße / Schubertstraße untersucht. Die übrigen Knotenpunkte im Untersuchungsraum wurden gemäß den bereits untersuchten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen (Verkehrsuntersuchung Mai 2004) mit den geänderten Verkehrsbelastungen aus dem „Netzfall Seltersberg II“ beurteilt.

#### **8.6.3.2 Netzfall Seltersberg II**

Der neue Netzfall berücksichtigt

- Ausweisen der Zufahrten in das Wohngebiet von der Carl-Franz-Straße als unechte Einbahnstraßen (keine Einfahrt in die Richard-Wagner-Straße, die Thaerstraße und Am Zollstock)
- Andienung des Hochschulbereichs der Naturwissenschaften über den Leigesterner Weg, Sperrung der bestehenden Zufahrtsmöglichkeit zum Wartweg
- Andienung der Parkmöglichkeiten des Universitätsklinikums über die Gaffkystraße
- Ausfahren aus dem Klinikgelände über die Gaffkystraße Richtung Frankfurter Straße ist erlaubt, Linkseinbiegen in die Schubertstraße ist untersagt.
- Rechtseinbiegen von der Robert-Sommer-Straße in die Schubertstraße möglich, Linkseinbiegen nicht. Ebenso ist das Linkseinbiegen von der Schubertstraße in die Robert-Sommer-Straße nicht mehr zulässig.
- Koordination der Knotenpunkte (Grüne Welle) im Bereich der Schubertstraße. Bei deren endgültigen Planung sind ggf. Veränderungen in den Umlaufzeiten erforderlich

Ohne diese ergänzenden Maßnahmen kann das Prognoseverkehrsaufkommen in den Spitzenstunden nicht leistungsfähig abgewickelt werden.

### 8.6.3.3 Ergebnis

Eine Abwicklung des zukünftigen Verkehrs von der Gaffkystraße ist möglich. Die Frankfurter Straße wird zwar zukünftig stärker belastet werden. Der Knotenpunkt Frankfurter Straße / Schubertstraße wird aber insgesamt in eine ausreichende Qualitätsstufe eingeordnet.

Der Knotenpunkt Robert-Sommer-Straße / Schubertstraße / Gaffkystraße weist eine Qualitätsstufe C auf. Der Ausbau der Schubertstraße mit Ausweisung eines zusätzlichen Fahrstreifens auf der Seite des Universitätsklinikums wird notwendig.

## 8.6.4 Untersuchung der Parkhausstandorte

Aufgrund der im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußerten Bedenken seitens des Natur- und Denkmalschutzes an den gewählten Parkhausstandorten (insbesondere das Parkhaus auf der Grünfläche an Haus B), wurde eine Untersuchung der Parkhausstandorte in Auftrag gegeben. Diese prüfte mögliche Alternativstandorte auf dem Universitätsklinikums-Gelände sowie andere Alternativen wie z.B. Verschieben oder Drehen der Parkhäuser sowie andere Möglichkeiten der Verbesserung.

Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass es zu den gewählten vier Standorten für Parkhäuser im Bereich der Uniklinik keine Alternative gibt. Andere Standorte haben die gleichen oder deutlich mehr Nachteile für Denkmal- und Naturschutz. Der am intensivsten kritisierte Parkhausstandort am Haus B muss ebenfalls beibehalten werden: aufgrund des notwendigen Stellplatznachweises für den Klinikneubau und mangels Alternativstandorten in unmittelbarer Nähe des Neubaus.

Verbesserungen für den Naturschutz können möglicherweise am Standort 2 (Isolierhaus) durch eine Parallelanordnung erreicht werden. Dies ist bei der Hochbau- und zugehörigen Freiraumplanung zu prüfen. Am Standort 4 (an Haus B) ist durch ein leichtes Eingraben in den Hang eine Minderung der Außenwirkung des Gebäudes möglich. Zur Verbesserung der Wirkung aller Parkhäuser wird eine Fassadengestaltung empfohlen, die dem Konzept der „repräsentativen Hauptzufahrt Gaffkystraße“ entspricht.

Aus der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange ergab sich, dass die wesentlichen Bedenken gegen den Parkhausstandort am Haus B zurück gestellt werden.

Es verbleiben jedoch die denkmalrechtlichen Bedenken gegen den Parkhausstandort zwischen Hautklinik und Innerer Medizin, die in der Abwägung nicht überwunden werden können, weshalb dieses Baufeld aus dem Satzungsbeschluss heraus genommen wird.

## 8.7 Versorgungsleitungen

Abwasserkanäle und Leitungen zur Versorgung des Gebietes liegen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die private Erschließung kann auf Antrag von den jeweiligen Versorgungsträgern hergestellt werden. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Fernwärme ist somit sichergestellt.

Die Entwässerung im Planbereich erfolgt im Trennsystem. Das Schmutz- und Regenwasser aus dem Klinikum wird u.a. in städtische Mischwasser-Kanäle in der Frankfurter Straße und in der Schubertstraße eingeleitet. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle ist erreicht, d.h. es können keine zusätzlichen Regenwassermengen mehr übernommen werden. Sollten nach einer aufzustellenden Gesamtbilanz nach Errichtung aller geplanten

Anlagen mehr Wassermengen als jetzt anfallen, sind diese entweder zurückzuhalten oder auf dem Grundstück zu verwerten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das interne Universitäts-Netz. Die Gasversorgung ist begrenzt bis 200 kW möglich. Die Stromversorgung sowie die Dampf-, Wärme- und Kälteversorgung über die bestehende Infrastruktur ist möglich.

Für den Brandschutz stellen die Stadtwerke Gießen den Grundsatz sicher (1600l/min, 1,5 bar Druck Löschwasserversorgung).

## **8.8 Immissionsschutz**

### **8.8.1 Verkehr**

Durch die Planungen entsteht zukünftig im Bereich Umlandstraße/Wartweg/Friedrichstraße weniger Verkehrslärm, da die dortige Zufahrt zum Parkhaus entfällt. Auch ist durch eine Reduzierung des Parksuchverkehrs mit einer geringeren Lärmbelastung in den umliegenden Gebieten zu rechnen.

Der Verkehr wird sich mehr auf die Gaffkystraße konzentrieren, diese ist bereits heute Hauptzufahrt. Es ist deshalb nur mit einer geringen zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen.

### **8.8.2 Hubschrauberlandeplatz**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Sondergebiet Klinik aus und ermöglicht den Neubau eines Klinikgebäudes, auf dem, wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, ein (Rettungs-)Hubschrauberlandeplatz gebaut werden soll.

Dessen Zulässigkeit wurde in einem eigenständigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft, das auch insbesondere die genaue Prüfung des Themas Lärm beinhaltet. Dieses Verfahren wurde mittlerweile mit einer Genehmigung vom 15.01.2008 abgeschlossen.

Die Stadt Gießen hat in der Beteiligung zum Genehmigungsverfahren u.a. die Einhaltung der anzulegenden Immissionsgrenzwerte sowie die Prüfung von Ein- und Ausflugkorridoren mit größerem Abstand zu Wohngebieten angeregt.

Mit Hinweis auf die vorgelegten Gutachten, die von einer ungefähren Beibehaltung der derzeitigen Zahl der Flugbewegungen (94 pro Halbjahr) bei künftiger Berücksichtigung eines 25%-Anteils von Nachtflügen (alle 5-6 Tage ein Einsatz) ausgehen, sowie mit Hinweis auf die einschlägige Rechtsprechung (VG Mainz/2001, 3 K 945/00; OVG Hamburg/2006, NVwZ 07, 604 ff.; VG Kassel/2007, 2 G 1465/07) hat das zuständige Regierungspräsidium festgestellt, dass

- teilweise erhebliche Lärmbelastigungen für die direkte Anwohnerschaft mit bis zu 98 dB(A) in den (seltenen) Einsatzfällen nicht auszuschließen sind, jedoch
- in der Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Rettung von Leib und Leben aufgrund der höheren Rechtfertigung zurück zu stellen sind.
- Zudem geht nach Aussage des Regierungspräsidiums von den seltenen Flugeinsätzen nach wissenschaftlichen Erkenntnissen und höchstrichterlicher Würdigung keine gesundheitliche Gefährdung aus.

In der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren kann sich die Stadt Gießen nicht darüber hinweg setzen, der Landeplatz wird durch einen Bebauungsplan nicht genehmigt. Formalrechtliche Mängel an der erteilten Genehmigung werden nicht erkannt.

### Allgemeine Aussagen zur Lärmbelastung und zur Lage des Hubschrauberlandeplatzes

Aus den o.g. Gründen können im Bebauungsplanverfahren nur allgemeine Aussagen zum Thema Hubschrauberlandeplätze getroffen werden. Erfahrungen von anderen Klinikstandorten zeigten bereits vor der o.g. Genehmigung die grundsätzliche Machbarkeit und Zulässigkeit eines solchen Hubschrauberlandeplatzes.

Beispiele für bestehende Hubschrauberlandeplätze neben Wohn- bzw. reinen Wohngebieten gibt es unter anderem in Uelzen (dort sogar stationärer Regellandeplatz), am Universitätsklinikum Dresden und am Universitätsklinikum Leipzig.

Im Übrigen genießen Krankenhäuser nach § 2 Abs.1 16. BImSchV einen besonders hohen Immissionsschutz, der noch über den in allgemeinen und sogar reinen Wohngebieten hinausgeht. Hubschrauberlandeplätze sind dennoch auf Klinikgeländen genehmigungsfähig. Die Nähe zu den benachbarten Wohngebieten steht einer Genehmigung des Hubschrauberlandeplatzes also nicht entgegen.

Somit wurde bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von der grundsätzlichen Zulässigkeit eines Hubschrauberlandeplatzes bei Einhaltung der entsprechenden Vorschriften ausgegangen.

Zudem hat die Lage des neuen Hubschrauberlandeplatzes mehrere Vorteile.

- Durch die Verlagerung des jetzigen provisorischen Hubschrauberlandeplatzes zwischen Physiologie und Zahntechnik werden die dortigen Bereiche entlastet. Es soll zudem dauerhaft kein eigener Hubschrauber in Gießen stationiert werden. Das bedeutet deutlich weniger Flugbewegungen, da die Hubschrauber lediglich auf dem Dach landen, dort aber nicht stationiert sind.
- Betrieblich ist der Landeplatz auf dem Dach des Klinik-Neubaus am sinnvollsten, da in diesem Gebäude alle für die schnelle Versorgung von Patienten notwendigen Einrichtungen vorhanden sind.
- Städtebaulich und landschaftsplanerisch ist dieser Standort ebenfalls zu begrüßen, da er ansonsten an anderer Stelle des Klinikgeländes eine Freifläche beanspruchen würde, die nun in das Freiraumkonzept integriert werden kann. Gegebenenfalls hätten vorhandene Nutzungen verlagert und an anderer Stelle neu errichtet werden müssen, um genügend Platz für einen Hubschrauberlandeplatz zu schaffen.

## **9 Natur und Landschaft**

### **9.1 Landschaftsplanerisch-ökologische Entwicklungsziele**

Das landschaftsplanerische Gesamtkonzept geht von der bestehenden Parklandschaft aus, in die sich die Bebauung harmonisch einfügt. Dieses Konzept wird aufgenommen und weiterentwickelt.

Bei Neubaumaßnahmen sollte(n)

- eine möglichst geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgen,
- Versickerung und Grundwasserneubildung durch Niederschlagsrückhaltung auf dem Gelände (Zisternen, Dachbegrünung, versickerungsfähige Oberflächen) gefördert werden,

- klimawirksame Strukturen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Durchlüftung berücksichtigt werden,
- bestehende Gehölz- und Biotopstrukturen wo möglich erhalten und ergänzt werden,
- die Biotopvernetzungen verbessert werden,
- bestehende denkmalgeschützte Strukturen geschützt werden ,
- sich die Neugestaltung harmonisch in das bestehende Umfeld einfügen.

## 9.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund der zuvor genannten Entwicklungsziele werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 9.2.1 Park und Anpflanzungen

Das Gebiet zwischen Freiligrath- und Paul-Meimberg-Straße wird als private Grünfläche festgesetzt.

Das Konzept der bestehenden Parklandschaft wird aufgenommen und fortgeführt. Durch die Lage den neuen Parks ergibt sich eine Verbesserung der Biotopvernetzung mit dem bestehenden parkartigen Gelände östlich der Gaffkystraße und den Flächen für die Biotopverbundplanung laut Landschaftsplan. Diese Vernetzung der Grünstrukturen wirkt sich auf Kleinklima und Naturhaushalt positiv aus.

Die Verbesserung der Biotopvernetzung wird maßgeblich erreicht durch das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Die Beschränkung der Anzahl exotischer Arten (max. 20%) wird im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

Ferner werden durch die Anlage des Parks sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern die an anderer Stelle beseitigten Grünstrukturen hier in einer zusammenhängenden Parkfläche kompensiert und Erholungsfunktionen für Patienten und Anlieger deutlich verbessert.

Ein geplanter Teich wird mit Dachwasser gespeist und reduziert dadurch den Wasserabfluss.

Durch den Abriss der bestehenden Gebäude (Orthopädie) und die Gestaltung eines Parks an dieser Stelle wird die Wohnqualität der Anwohner und Patienten deutlich erhöht.

### 9.2.2 Allee an der Gaffkystraße und an anderen Straßen

In der Gaffkystraße wird eine Allee festgesetzt.

Die Gaffkystraße wird durch das Anpflanzen einer Allee als grüne Achse und Haupterschließungsstraße betont und aufgewertet. Sie führt den Besucher entlang der Haupterschließung zum Eingang des Neubaus und leitet gleichzeitig über zum neuen Park.

Darüber hinaus sind auch an anderen Straßen Baumpflanzungen möglich, wenn auch nicht explizit festgesetzt.

Aus Gründen der beabsichtigten städtebaulichen Grünordnung ist für jede Haupterschließungsstraße nur eine Baumart durchgängig zu pflanzen. Ausgenommen ist die Klinikstraße, bei der bereits zwei unterschiedliche Arten (Robinie und Roteiche) gepflanzt wurden.

Die Baumreihen sind mit Sträuchern gemäß der Artenliste, Wildstauden oder Rasen zu unterpflanzen. Alternativ kann der Baumstreifen als wassergebundene Decke angelegt werden.

### 9.2.3 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Außerhalb der Baufelder ist der vorhandene Baumbestand langfristig zu sichern und zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 Richtlinie zum Schutz von Bäumen ist entsprechend einzuhalten.

Falls Bäume in diesem Bereich abgängig sind, muss Ersatz aus der Artenliste nachgepflanzt werden. Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen aus der Artenliste durchzuführen.

In der Artenliste sind vorwiegend heimische Laubbäume festgelegt. Da es sich aber im Bestand um einen bestehenden Park mit teils exotischen Gehölzen handelt und der Charakter des Parks erhalten werden soll, wurden in die Artenliste auch nicht heimische Arten aufgenommen.

Durch die vorgesehenen grüngestalterischen Maßnahmen ist eine weitgehende Minderung optischer Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen möglich.

### 9.2.4 Freiflächen- und Oberflächengestaltung

Zur Sicherung eines möglichst großen Anteils an versickerungsfähigen Flächen, ohne die Funktion der Haupteerschließungsstraßen zu beeinträchtigen, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Freiflächen sind außerhalb der Verkehrsflächen gärtnerisch zu gestalten;
- Die Befestigung von Stellplätzen hat mit Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke oder in anderer, ähnlich wasserdurchlässiger Befestigungsart zu erfolgen;
- Baurechtlich notwendige Feuerwehrumfahrten im Bereich von Grünflächen sind mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä. auszuführen;
- Fußwege im Park sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belagsarten in möglichst vielen Flächen wird das Wasser auf dem Grundstück zurückgehalten und kann versickern. Dadurch erhöht sich die Grundwasserneubildungsrate und Spitzen beim Abfluss von Niederschlagswasser werden gekappt.

### 9.2.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen der geplanten Neubauten mit einer Größe von mindestens 30 m<sup>2</sup> und einer Neigung von bis zu 10° sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder Anlagen benötigt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmsweise können maximal 20% der Dachflächen auch als begehbare Dachterrasse oder als Glasdach ausgebildet werden.

Ziel ist es, Niederschlagswasser zurückzuhalten und somit zur Entzerrung der Hochwasserspitzen beim Wasserabfluss beizutragen. Positive Auswirkungen hat die Dachbegrünung auch auf das Kleinklima sowie Flora und Fauna.

Parkhäuser und Müllstandorte sind mit ausdauernden Kletterpflanzen aus der Artenliste zu bepflanzen.

Parkhäuser erhalten eine Fassadenbegrünung, so dass großflächige Fassaden eine optische Abmilderung erfahren.

### 9.2.6 Niederschlagswasser

Im Park ist ein Teich anzulegen. Dieser ist mit Niederschlagswasser aus einer Zisterne mit Inhalt von mindestens 40 m<sup>3</sup> zu speisen.

Laut Hessischem Wassergesetz § 42 Abs. 3 ist Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickert werden.

Aus hygienischen Gründen wird anfallendes Niederschlagswasser im Bereich des Klinikums ausschließlich für die Speisung eines Teiches im Park über eine Zisterne verwendet und nicht in Klinikgebäuden verwertet. Dies dient der Schonung des Wasserhaushaltes, so dass auf Frischwasser weitgehend verzichtet werden kann.

Eine Versickerung ist grundsätzlich vorgesehen und wird im Einzelfall geprüft werden.

Durch eine großflächige Begrünung auf den Dächern der Neuplanung wird Niederschlagswasser auf den Dachflächen zurückgehalten.

### 9.2.7 Bodenschutz

Oberboden ist im gesamten Geltungsbereich zu schützen und entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Nach Möglichkeit ist er auf dem Grundstück wieder aufzutragen und zu verwenden.

Laut Bodenschutzgesetz und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 1) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Um Bodenfunktionen möglichst wenig zu beeinflussen soll der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

## 9.3 Grobanalyse zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanzierung für Bestand und Neuplanung

Bezeichnung	Bestand in m <sup>2</sup>	Neuplanung in m <sup>2</sup>
Gebäude einschließlich Parkhäuser	30.800	27.700
Gebäude mit Dachbegrünung	0	10.100
Versiegelte Verkehrsflächen	35.000	28.200
Grünflächen	32.700	32.500
Gesamtfläche	98.500	98.500

Bei der Neuplanung werden durch Überbauung ca. 7.000 m<sup>2</sup> mehr Flächen versiegelt als im Bestand. Gleichzeitig werden ca. 7.000 m<sup>2</sup> bestehende versiegelte Verkehrsflächen zurückgebaut. Durch die Begrünung der Dächer ergibt sich jedoch eine deutlich positive Bilanz.

Bei den Grünflächen ist festzustellen, dass die Flächen vor und nach der Baumaßnahme von den Quadratmetern her nahezu gleich sind. Im Gegensatz zu den derzeit verstreut im Plangebiet vorhandenen kleineren Grünflächen wirkt sich eine zusammenhängende Grünfläche positiv auf die ökologischen Faktoren aus.

## 9.4 Ergebnis der UVP-Vorprüfung

- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden nicht beeinflusst und erfordern keine UVP.
- Bezüglich der Abfallerzeugung ist keine Veränderung zum Zustand zu erwarten und deshalb keine UVP erforderlich.

- Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien werden keine Veränderungen zum Bestand vorgenommen.
- Der Standort des Vorhabens befindet sich im innerstädtischen Bereich mit den genannten Einflüssen auf Umwelt und Natur. Grenzüberschreitende und kumulative Auswirkungen werden nicht festgestellt.
- Auf Grund der geringen Veränderungen in der Struktur sind im Bezug auf die Schutzgüter nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz, nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
- Mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist nur während der Bauzeit durch Lärm zu rechnen. Nach Fertigstellung der Maßnahme werden die angrenzenden Wohngebiete durch verminderten Parksuchverkehr entlastet.  
Im Bezug auf das Unfallrisiko werden keine veränderten Auswirkungen festgestellt.

Vom Bauherrn werden freiwillige Kompensationsmaßnahmen nach UVP-Gesetz § 3c, wie das Anlegen eines Parks nördlich der Paul-Meimberg-Straße, Herstellung von extensiven Dachbegrünungen auf Flachdächern, Fassadenbegrünung und Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen.

Nach überschlägiger Prüfung und Berücksichtigung der im UVPG Anlage 2 aufgeführten Kriterien wird festgestellt, dass die Maßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Es wird als Ergebnis der UVP-Vorprüfung empfohlen, auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu verzichten.

## 10 Bodenordnung, Umsetzung der Planung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans in bereits bebautem, innerstädtischem Gebiet liegt und die Planungen auf privatem Gelände stattfinden, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45ff BauGB notwendig.

Städtische Investitionen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

## 11 Anlagen

- Baumbestandsplan und Bewertung
- UVP-Vorprüfung
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Universitätsklinikum“