



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. GI 04/28**

**„Seltersberg IV“
(Neue Psychiatrie)**

für den Teilbereich des Universitätsklinikums, umgrenzt von dem Straßenzug
Klinik-, Gaffky- und Langhansstraße sowie von der Hautklinik

Planstand:

15. November 2010

**BLFP Frielinghaus Architekten Planungs GmbH
Stadtplanungsamt Gießen**

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
4.1	REGIONALPLAN MITTELHESSEN	6
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.3	LANDSCHAFTSPPLAN	6
4.4	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	7
4.5	DENKMALSCHUTZ	7
5	BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG	8
5.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	9
5.2	VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG	10
5.3	DENKMALFACHLICHE BEGUTACHTUNG	12
6	STÄDTEBAULICHE LÖSUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
6.1	GESAMTKONZEPT	15
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG, AUFSCHIEBENDE UND BEDINGTE NUTZUNGEN.....	16
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
6.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	17
6.5	FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	18
6.6	VERKEHRSKONZEPT UND ERSCHLIEßUNG.....	19
6.7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	20
7	NATUR UND LANDSCHAFT	21
7.1	LANDSCHAFTSPPLANERISCH-ÖKOLOGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	21
7.2	LANDSCHAFTSPPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	21
7.3	ERGEBNIS DER UVP-VORPRÜFUNG	23
8	VERFAHREN	25
8.1	RECHTSGRUNDLAGEN	25
8.2	VERFAHRENSART	25
8.3	VERFAHRENSABLAUF	26
9	BODENORDNUNG, UMSETZUNG DER PLANUNG	26
10	ANLAGEN.....	26
1.	<i>Baukonzept des Universitätsklinikums Gießen Marburg GmbH.....</i>	<i>26</i>
2.	<i>UVP-Vorprüfung.....</i>	<i>26</i>
3.	<i>Baumkataster.....</i>	<i>26</i>

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Planungsanlass

Die Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH/UKGM beabsichtigt, an dem Standort Gießen das bestehende Gebäude der Medizinischen Klinik (Gebäude „Medizinische Klinik I+II intensiv“) mit einem Neubau zu ergänzen und in den entstehenden Gebäudekomplex die psychiatrische Abteilung unterzubringen.

Das Universitätsklinikum Gießen mit seinen Klinik-, Instituts-, Forschungs- und Verwaltungsgebäuden ist derzeit noch auf etwa hundert Gebäude verteilt.

Für einen reibungslosen und wirtschaftlichen Klinikbetrieb wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“ planungsrechtlich vorbereitet, dass die wichtigsten Kliniknutzungen (Notaufnahme, Operationssäle, die wichtigsten Fachdisziplinen HNO, Augen, Orthopädie, Neurochirurgie und Chirurgie, Kinderklinik/Gynäkologie und Entbindung) zentralisiert bzw. zusammengefasst werden. Der zentrale Neubau befindet sich derzeit im Bau und wird im Frühjahr 2011 in Betrieb genommen.

Von Seiten der UKGM besteht nun der Bedarf und Wunsch, die heutige Medizinische Klinik (Standort Gaffkystraße Ecke Klinikstraße) zu einer modernen Psychiatrie umzunutzen bzw. An- und Umbauten durchführen. Dadurch kann die bisher auf mehrere Gebäude an der Schubertstraße aufgeteilte psychiatrische Klinik in einem Gebäudekomplex und nahe an dem Zentralbau mit allen wesentlichen somatischen Abteilungen untergebracht werden.

Städtebaulich ist es wünschenswert, das denkmalgeschützten Gebäude der medizinischen Klinik in zentraler Lage des Stadtgebietes Gießen zu erhalten bzw. einer langfristigen Nutzung zuzuführen und dadurch dessen Erhalt zu sichern. Zu beachten sind neben den Einzeldenkmälern auch die denkmalgeschützte Gesamtanlage („Klinikviertel“) sowie geschützte Grünanlagen.

Im Zusammenhang mit dem Um- bzw. Anbau ist die Festsetzung von Grünflächen sowie weiteren landschaftsplanerischen Zielen vorgesehen, um der denkmalgeschützten Gesamtanlage unter dem Aspekt „Klinik im Park“ gerecht zu werden.

Auch die Zu- bzw. Einfahrten zum neuen Psychiatrie-Bereich sollen geregelt werden, um die Grün- bzw. Freiflächen zu schützen und eine geordnete Verkehrsabwicklung zu gewährleisten. Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen eines bereits abgestimmten Parkhaus-Konzeptes für das Gesamtareal der UKGM.

Planerfordernis

Ein Planerfordernis besteht aus mehreren Gründen:

1. Es besteht bereits ein genereller Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich „Seltersberg“ aus dem Jahr 2002, der durch einen erneuten Beschluss vom 12.05.2010 für das in Kapitel 3 beschriebene Plangebiet ergänzt wurde.
2. Es handelt sich um ein Projekt in der Größenordnung, wofür in vergleichbaren Fällen regelmäßig Bebauungspläne aufgestellt werden.
3. Nur im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens können die einzelnen Belange - z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Gestaltung, Wirtschaft – untereinander und gegeneinander abgewogen werden und zu einer rechtsverbindlichen Lösung geführt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Bereits im Aufstellungsbeschluss von 2002 für das gesamte Seltersberg-Gebiet wurden vorläufige Planungsziele festgelegt, beispielsweise:

- planungsrechtliche Absicherung einer städtebaulich und denkmalpflegerisch vertraglichen Umstrukturierung des Klinikums,
- Sicherung mittel- und langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten für Klinik und Universität,
- Erhaltung und Verknüpfung wertvoller sowie ausreichender Grün- und Freiflächenanteile.

Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplan GI 04/28 „Seltersberg IV“ weitergeführt und konkretisiert. Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen die Ziele

- Erhalt der denkmalgeschützten medizinischen Klinik und Umbau sowie bauliche Erweiterung zu einem modernen Psychiatriegebäude,
- planungsrechtliche Absicherung des restlichen Bestandes im Plangebiet,
- Erhalt und Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Gesamtanlage als Klinikviertel mit parkähnlicher Anlage,
- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freiräumen,
- Regelung der Zufahrten zur Neuen Psychiatrie,
- generelle Schaffung von Planungssicherheit sowohl auf Investorenseite als auch auf städtischer Seite

umgesetzt werden.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sollen rund 8.000 m² als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 7 eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 33/3.

Insgesamt ist der räumliche Geltungsbereich rund 22.000 m² groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße „Am Steg“
- im Nordosten durch die Klinikstraße,
- im Südosten durch die Gaffkystraße,
- im Südwesten durch die Straße „Am Steg“ und in Verlängerung entlang der Hautklinik.

In der Abbildung 1 auf der folgenden Seite sind die derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung dargestellt.

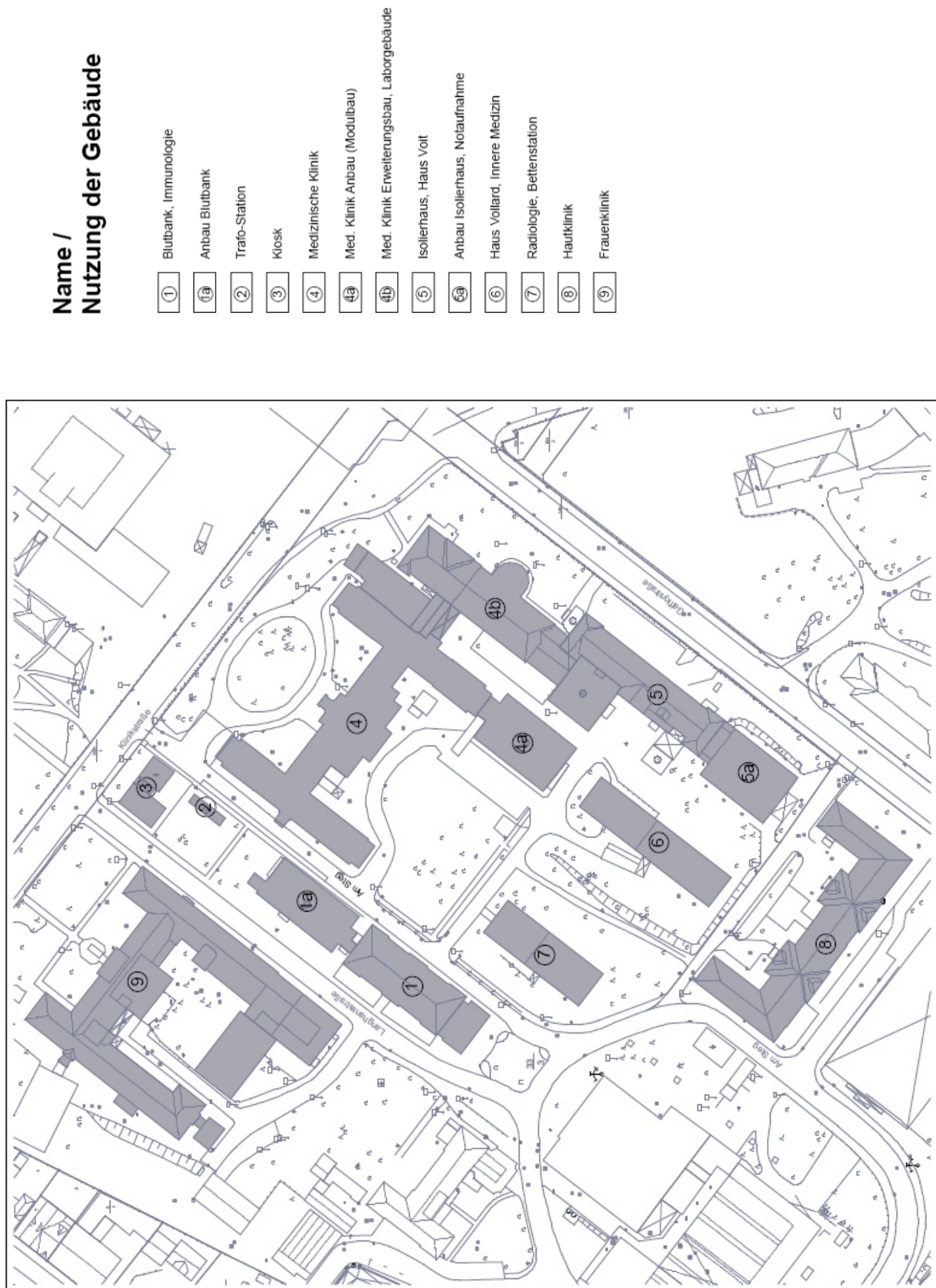


Abb. 1: Übersichtsplan mit Nutzungen im Gebäudebestand, Büro BLFP/8-2010

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 sowie im Fortschreibungs-Entwurf von 2006 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.

4.2 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

In der Biotopkartierung zum Landschaftsplan wird das Bebauungsplangebiet als „Gebiet mit öffentlich genutzten Gebäuden und großem zum Teil strukturreichen Grünflächenanteil“ und als „Grünanlage/Parkfläche mit stark überformtem Landschaftsraum“ beschrieben.

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes wird die gesamte Plangebietsfläche als Teil des innerstädtischen Grünzugs „Leihgesterner Weg“ ausgewiesen. Grundsätzliches grünplanerisches Ziel ist die Erhaltung und Ergänzung einer großen Anzahl von Grünflächen zwischen Stadtwald und Frankfurter Straße. Darüber hinaus sollen laut Landschaftsplan generell im Siedlungsgebiet

- Asphaltflächen entsiegelt werden,
- der Grünflächenanteil insbesondere durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum erhöht werden,
- Bäume und Sträucher gepflanzt und Fassaden begrünt werden sowie
- die Pflege der Grünflächen extensiviert werden.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage der Landschaftsplanung als Bestandteil des Flächennutzungsplanes im Benehmen mit den Naturschutzbehörden flächendeckend darzustellen (§ 11 HNatG).

Der Fachplan für Natur und Landschaft (Landschaftsplan) aus dem Jahr 2004 wurde in Gießen bislang noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Daher sind im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens die Belange dieses Fachplanes abwägend zu berücksichtigen.

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.

4.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ (Vorhaben- und Erschließungsplan „Universitätsklinikum“) schließt sich nordöstlich, südöstlich und südwestlich an das Plangebiet „Seltersberg IV“ an. Im Bereich Isolierhaus/Haus Volland besteht eine Überschneidung beider Bebauungspläne. Der Bebauungsplan „Seltersberg II“ trifft für diesen Teilbereich jedoch aufgrund des Abwägungsergebnisses denkmalfachlicher Anregungen keine Festsetzungen.

Der noch im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan GI 04/23 „Seltersberg III“ (Medizinisches Forschungszentrum) umfasst den Bereich zwischen Gaffkystraße, Paul-Meimbergstraße, Aulweg und Schubertstraße. Mit diesem Plangebiet ergeben sich demzufolge keine Überschneidungen.

Somit ergeben sich keine räumlichen Überschneidungen mit Festsetzungen anderer rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

Die in 2002 erfolgte Einleitung für das rd. 38 ha große Gesamtgebiet „Seltersberg“ wird somit in Form einzelner Bebauungspläne auf über 75% der Gesamtfläche umgesetzt.

4.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet umfasst einen Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kliniksviertel“, die parkähnlich gestaltet ist und deren Gebäude ab den späten 1880er Jahren in mehreren Bauphasen errichtet wurden. Das letzte Gebäude der Gründungsphase des historischen Klinikbaus war die 1913 errichtete Hautklinik.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende denkmalgeschützte Gebäude und Flächen:

- die Medizinische Klinik (1890, H-förmiger Grundriss, Mittelrisalit)
- das Laborgebäude
- Grünanlage nordöstlich der Medizinischen Klinik.

Die in Abbildung Nr. 2 auf der folgenden Seite aufgeführte Karte aus der Denkmaltopographie der Stadt Gießen (1993) stellt in hellrot den denkmalgeschützten Bereich der Gesamtanlage dar.

Die Kulturdenkmäler sind im Falle von Gebäuden dunkelrot dargestellt, die denkmalgeschützten Grünanlagen (=durch menschlichen Gestaltungswillen entstandene Park-, Grünanlagen usw.) grün.

Veränderungen wie Umbau, Umgestaltung, Sanierung und Abriss bedürfen der Genehmigung und sind dementsprechend mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen.

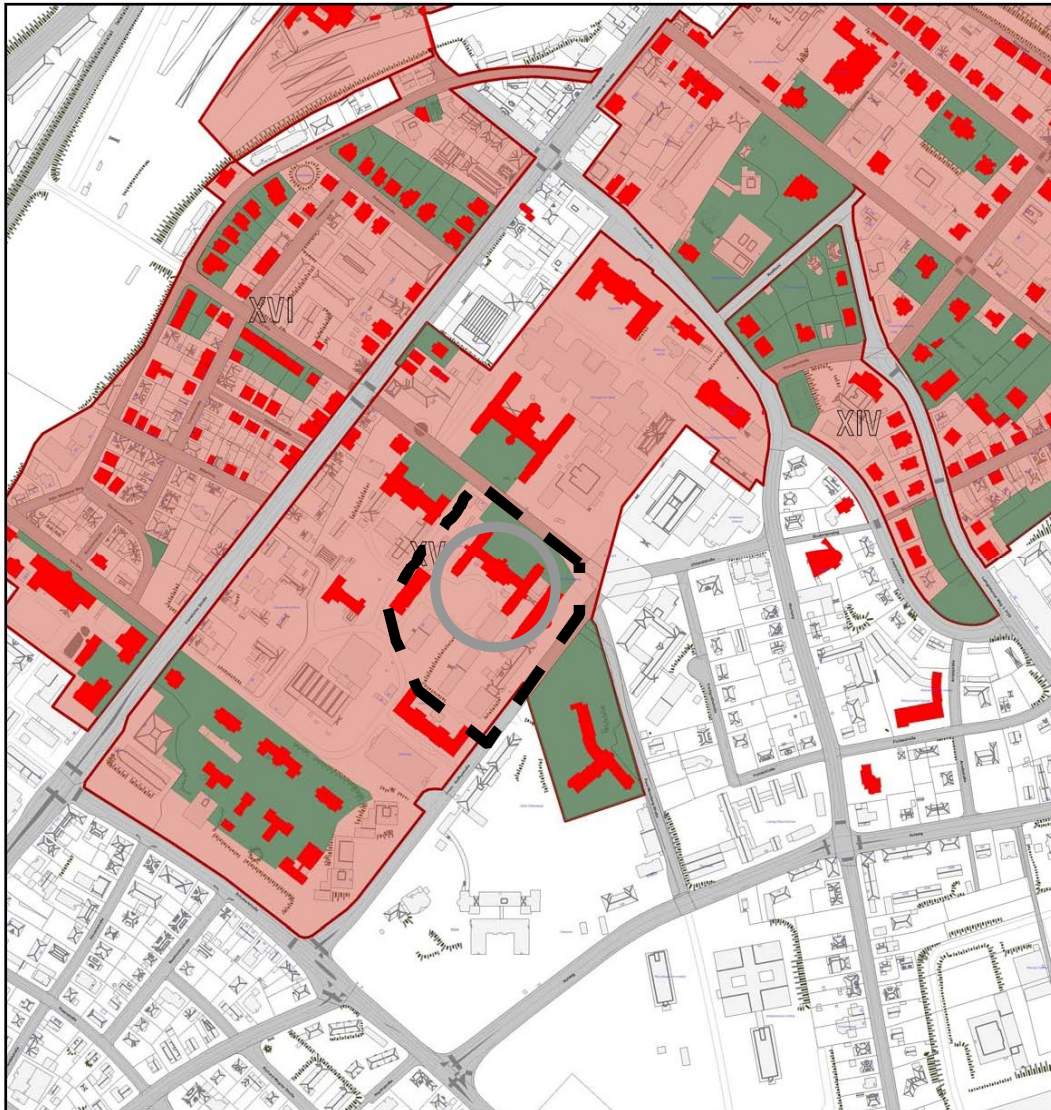


Abb. 2: Überblick über die denkmalrechtliche Gesamtanlage XV „Klinikviertel“, Denkmaltopografie Gießen 1993 (grau umkreist: Medizinische Klinik, schwarz gestrichelt: Plangebiet „Seltersberg IV“)

5 Bestandsanalyse und Bewertung

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 etwa in der Mitte des Klinik-Geländes und umfasst einen Bereich, der nordwestlich der Gaffkystraße und südwestlich der Klinikstraße liegt.

Das Gelände fällt Richtung Nordwesten ab: der Höhenunterschied beträgt zwischen Gaffkystraße und Langhansstraße rund 5 Meter.

In Abbildung 3 auf der folgenden Seite ist die derzeitige und künftige Bau- und Grünstruktur dargestellt.

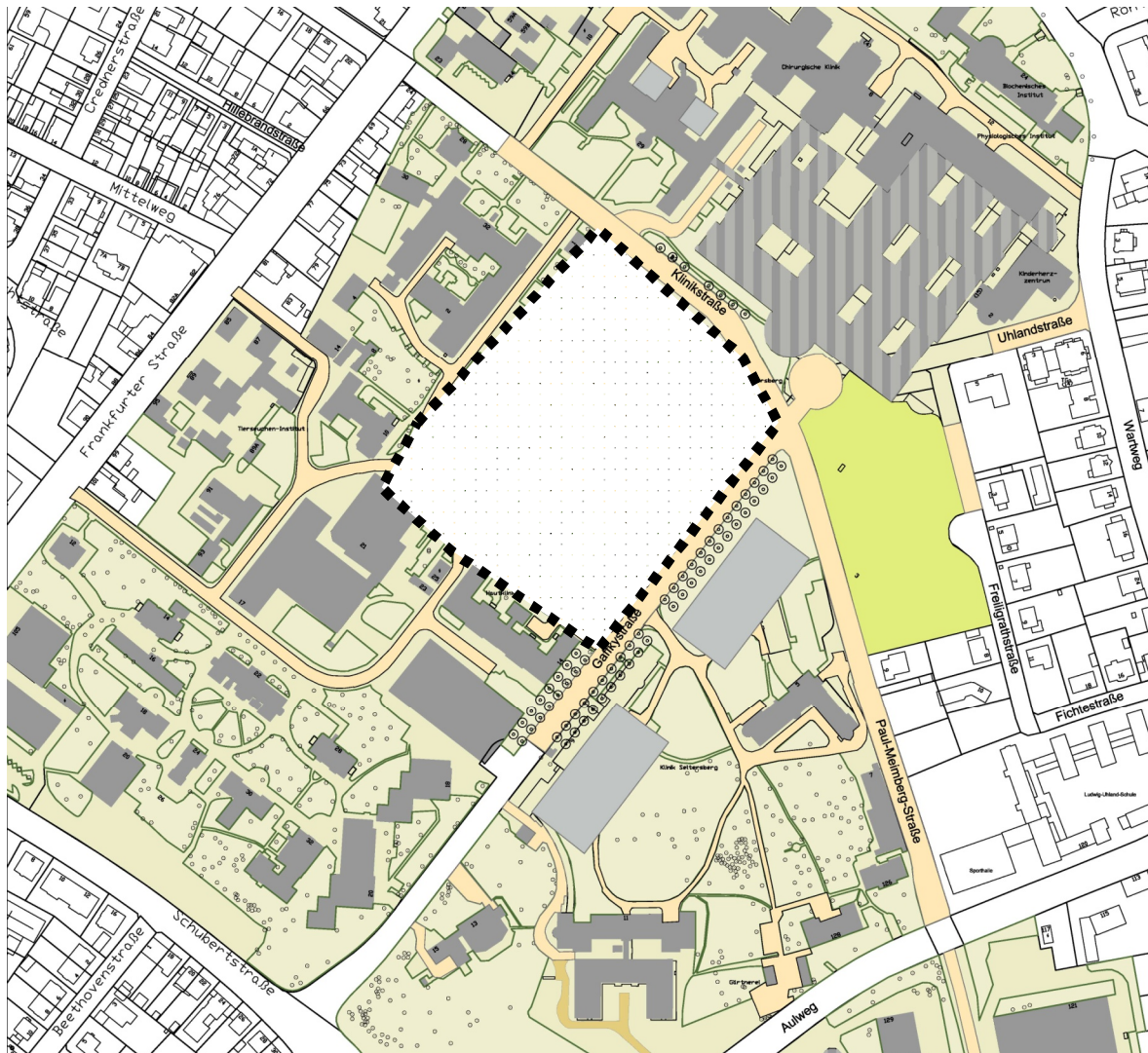


Abb. 3: Übersichtskarte des Universitätsklinikums mit Markierung des Plangebietes

dunkelgrau: Gebäudebestand

grau schraffiert: Gebäude im Bau

hellgrau: Gebäude geplant

Stadtplanungsamt, 7-2010

5.1 Städtebauliche Situation

Bau- und Nutzungsstruktur

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. Das Gelände steigt Richtung Klinikstraße und Gaffkystraße an.

Der überwiegende Teil der Gebäude wird für Klinikzwecke bzw. Hochschulzwecke genutzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende denkmalgeschützte Gebäude:

- die Medizinische Klinik, dreigeschossig (zwei Geschosse, ausgebautes Kellergeschoss und Mansarddach), dort befinden sich derzeit z.B. die Radiologie und Angiologie. Der Modulbau, der an die Medizinische Klinik angrenzt, ist zeitlich befristet genehmigt.

- das Laborgebäude, zweigeschossig, dort befinden sich derzeit z.B. die Ambulanz (Lungenerkrankungen) und die Radiologie,

Im Anschluss an das Laborgebäude befindet sich die Medizinische Klinik I+II mit einer Dialyseeinrichtung (Isolierhaus, Haus Voit). Der südwestliche Teil wird als medizinische Notaufnahme genutzt.

Außerdem befinden sich im Geltungsbereich das Haus Volland (eingeschossig) sowie weitere Pavillonbauten bzw. Anbauten.

Die Gebäude befinden sich innerhalb einer parkähnlichen Grünfläche, die jedoch u.a. durch Zufahrten und Anbauten beeinträchtigt wird. Die Grünfläche Richtung Hautklinik beispielsweise wird durch die Medizinische Notaufnahme, das Haus Volland und die Radiologische Bettenstation unterteilt. So ergeben sich des öfteren Teil- und Restflächen.

Aufgrund des alten Baumbestandes wirkt der Gesamtbereich dennoch noch relativ durchgrünt.

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gehört zum Gelände des Universitätsklinikums, so dass sich weitere Klinik-Nutzungen anschließen.

Südwestlich befindet sich die 1913 errichtete Hautklinik (dreigeschossig mit ausgebautem Mansarddach) und nördlich auf der anderen Straßenseite der Klinikstraße die Chirurgische Klinik (Chirurgie Altbau) mit Bettenhaus (dreigeschossig mit ausgebautem Mansarddach, zwischen 1880 und 1910 errichtet).

Unmittelbar gegenüber an der Klinikstraße befindet sich der Klinikneubau (viergeschossig zuzüglich Technikgeschoss, derzeit im Bau).

Im unmittelbaren Anschluss an der Straße „Am Steg“ befindet sich die Blutbank mit Anbau, an der Ecke Langhansstraße/Klinikstraße befinden sich ein Kiosk und technische Anlagen.

Nordwestlich – auf der anderen Seite der Langhansstraße – grenzen Röntgen- und Frauenklinik an.

Soziale Infrastruktur, Einzelhandel

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

Auf dem Gelände des Uniklinikums selbst befindet sich eine Kindertagesstätte am südwestlichen Ende der Gaffkystraße.

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

5.2 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist vorrangig über die Gaffkystraße und in deren Anschluss über die Schubertstraße und die Frankfurter Straße an das öffentliche innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Klinikstraße ist nur mit einer Zufahrtsberechtigung (Sicherung durch Schranke) als Zufahrt nutzbar.

Die Langhansstraße erschließt das Plangebiet im nördlichen Teil und gemeinsam mit der Straße „Am Steg“ den gesamten Bereich zwischen Frankfurter Straße, Klinikstraße und Gaffkystraße.

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 Straßen innerhalb des Klinikgeländes (Gaffkystraße, Am Steg, Klinikstraße, Paul-Meimberg-Straße, Rudolf-Buchheim-Straße, Feulgenstraße) sind Privatstraßen der UKGM, die auch Erschließungsfunktionen für Gebäude und Grundstücke Dritter, z.B. der Universität, erfüllen. An den Zufahrten bestehen jeweils Schranken.

Die Einfahrtmöglichkeit für Besucher besteht über die Gaffkystraße als Hauptzufahrt zum Klinikgelände. Alle weiteren Zufahrten sind nur für Mitarbeiter mit Einfahrtsberechtigung bzw. Krankenwagen mit Sendegeräten offen. Ausfahrtmöglichkeiten bestehen über Induktionsschleifen an allen Straßen.

Ruhender Verkehr - Stellplätze

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Stellplätze:

- Südlich der Hautklinik befindet sich ein viergeschossiges Parkhaus (5 Ebenen, versetzt) mit insgesamt 469 Stellplätzen, dass im Zuge der notwendigen Verlegung von 350 Klinikstellplätzen aus dem Bau Feld des Biomedizinischen Forschungszentrums in 2007 errichtet und in Betrieb genommen wurde.
- An der Ecke Gaffkystraße/ Paul-Meimbergstraße ist auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seltersberg II“ sowie aktuell in vergrößerter Form auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GI 04/23 „Seltersberg III“ ein Parkhaus in Planung. Dort sollen nach derzeitigem Planungsstand 600 Stellplätze entstehen.
- Außerdem bestehen entlang der Straßen sowie vor den Gebäuden Parkmöglichkeiten, aber nur für Besitzer eines Parkausweises speziell für diesen Bereich (diese werden z.B. für Bedienstete oder Schwerbehinderte ausgegeben).

Insgesamt ist das Stellplatzangebot innerhalb des Klinikgeländes derzeit noch nicht ausreichend, so dass sich häufig Beschäftigte, Studierende und Besucher einen Parkplatz in den umliegenden öffentlichen Straßen (angrenzende Wohngebiete) suchen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Rad- und Fußgängerverkehr

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

Insgesamt ist das Plangebiet durch die Stadtbusse gut erschlossen. Von der Haltestelle „Klinikstraße“ erreicht man beispielsweise in 5 Minuten den Gießener Bahnhof. Dort besteht Anschluss an Regional- und Fernzüge (z.B. Richtung Frankfurt, Kassel oder Siegen).

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.

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.

5.3 Denkmalfachliche Begutachtung

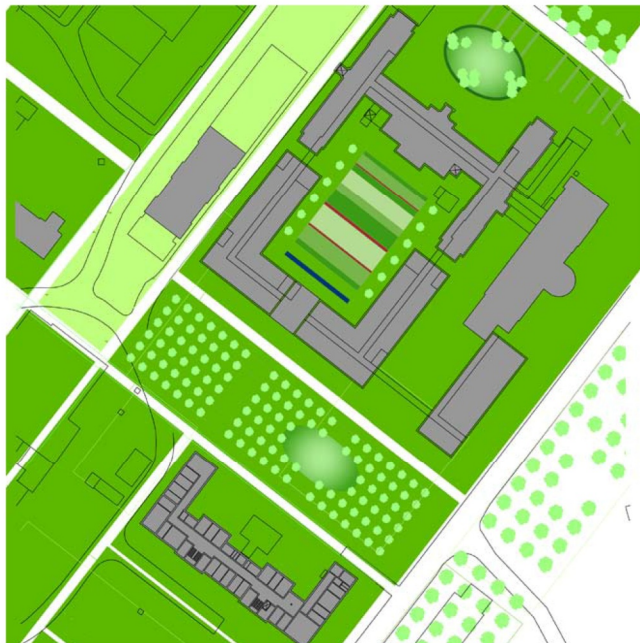
Um die denkmalfachlichen Anforderungen ausreichend würdigen zu können, wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung (2009) eine denkmalfachliche Begutachtung und Planungsempfehlung für den Ausbau der Psychiatrie erstellt.

Inhalt des Gutachtens

Das Gutachten der Planungsbüros SWAP-Architekten aus Darmstadt und Adler&Olesch aus Mainz hat - ausgehend von einer Vorplanung der UKGM sowie dem vorgegebenen Raumprogramm - unter anderem verschiedene Konzepte zur Umnutzung der bestehenden Denkmäler bzw. möglicher Anbauten untersucht.

- Konzept I

Zweigeschossiger Neubau an die medizinische Klinik als U-förmiger Zweispänner; Verbindung Alt- und Neubau über transparente Fuge, dadurch Abstand zum Kulturdenkmal; Entstehung eines Atriumgebäudes; Freihaltung des Mittelrisalites; Freifläche als „Gartenhof“; neue Nutzung für Hautklinik

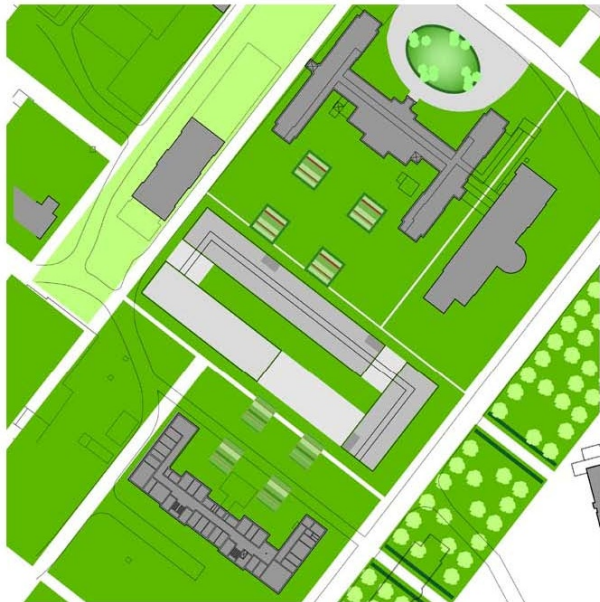


Konzept I Vertiefung

Anlage 1

- Konzept II

Solitärneubau auf der Freifläche zwischen Medizinischer Klinik und Hautklinik; Neubau als viergeschossiger, zweispänniger Solitär; Freistellung der Kulturdenkmäler Med. Klinik und Hautklinik; Unterstreichung der pavillonhaften Wirkung; neue Nutzung für Med. Klinik und Hautklinik



Denkmalrechtliche Begutachtung und Planungsempfehlung für den Ausbau der Psychiatrie der Universitätsklinik Gießen und Marburg Abschlussbericht April 2009 PLANUNG



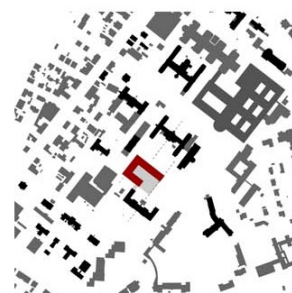
Konzept II Vertiefung

- Konzept III

Dreigeschossiger Neubau mit Anbindung an die Hautklinik (dort Anschluss an E-1 bis E1); Verbindung zur Hautklinik über transparente Fuge; Freistellung der Kulturdenkmäler Med. Klinik und Hautklinik; Unterstreichung der pavillonhaften Wirkung; neue Nutzung Med. Klinik (Vorschlag: Patientenhotel)



Denkmalrechtliche Begutachtung und Planungsempfehlung für den Ausbau der Psychiatrie der Universitätsklinik Gießen und Marburg Abschlussbericht April 2009 PLANUNG



Konzept III Vertiefung

- Konzept IV

Dreigeschossiger Neubau mit rückseitiger Anbindung an die Hautklinik nach Abriss/ Verlegung des dort vorhandenen Parkhauses.



Bei der Bewertung der Alternativen sowie des vom Universitätsklinikum vorgelegten Baukonzeptes waren folgende als wesentlich erkannte Kriterien zu berücksichtigen:

- Erhalt bzw. Wiederherstellen solitärer, in parkähnlicher Umgebung stehender Baukörper mit Blickbeziehungen untereinander und Über-Eck-Bezügen
- Hervorheben bzw. Wiederherstellen der Kopfbauten (bei H-Typen wie der medizinischen Klinik) im Pavillonstil sowie
- Sicherung bzw. Herstellen eines ausreichend bemessenen und qualitativ gestalteteten Umfeldes mit moderner Interpretation der historischen Grünstruktur.

Ergebnis des Gutachtens

Aufgrund der im Gutachten nachgewiesenen historischen Gebäudeform der Medizinischen Klinik (H-Typ mit ehemaligen Loggien) und ihrer künstlerischen Details wird von einem unmittelbaren Anbau abgeraten. Stattdessen wird vorgeschlagen, als Solitär wirkende Bauten über transparente Verbindungsstellen an die Hautklinik anzubinden.

Die Priorität wird der Hautklinik gegeben, weil ein Um- bzw. Anbau an diese denkmalpflegerisch verträglicher anzuschließen ist als ein U-förmiger Bau an die Medizinische Klinik, Brandschutz-Anforderungen sind leichter umsetzbar. Auch die Qualität der historischen Außenanlage der Medizinischen Klinik lässt sich nicht ohne weiteres wieder erreichen, wenn im unmittelbaren Nahbereich dieses Gebäudes gebaut wird. Beim Gebäude der Hautklinik sind dagegen kaum historische Außenraumkonzeptionen vorhanden.

Die Gutachter schlagen außerdem vor, den Abriss der Gebäude Haus Vollhard und Haus Voit zu prüfen, um Fassaden und Baukörper der Medizinischen Klinik gemäß dem historischen Entwurfsprinzip besser frei stellen zu können.

Die von der UKGM eingebrachte Variante wurde als zwar nachteilig aber denkmalfachlich verträglich bewertet, wenn gemäß der Konzeptvariante I eine deutlich größere und transparent ausgestaltete Fuge zwischen Alt- und Neubau entsteht und weitere denkmalfachliche Detailanforderungen berücksichtigt werden.

Denkmalfachliche Abstimmung

Die gutachterlichen Ergebnisse wurden mit dem Bauherrn (Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH/UKGM) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die ursprüngliche Planung (in einer Vorplanung vom Herbst 2008 war ein dreiflügliger Anbau an die Medizinische Klinik mit Funktionsbereich in der Mittelachse) vorgesehen) wurde verändert: der Baukörper ist von der Medizinischen Klinik abgerückt, die Idee der transparenten Fuge (Verbindungsgänge) wurde aufgenommen, der Funktionsbereich ist deutlich reduziert worden. (siehe auch Anhang Nr. 2)

Am 03.12.2009 erfolgte eine Präsentation der überarbeiteten Baukonzeption und Erörterung im städtischen Denkmalbeirat.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung ist somit mit dem Denkmalschutz vorabgestimmt.

6 Städtebauliche Lösung und planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gesamtkonzept

Das bestehende Konzept der „Klinik im Park“ wird beibehalten und erweitert.

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sowie das Isolierhaus/Haus Voit (Gebäude an der Gaffkystraße, unmittelbar an das denkmalgeschützte Laborgebäude angrenzend) werden erhalten.

Die Medizinische Klinik wird im Südwesten ergänzt. Dieser Neubau hält einen angemessenen Abstand zu dem denkmalgeschützten Gebäude. Die Verbindung von Alt- und Neubau erfolgt über schmale Verbindungsgänge. Diese sind verglast und transparent, so dass die beiden Gebäude (Medizinische Klinik und Neubau) entsprechend der denkmalschutzfachlichen Forderung als Solitäre erkennbar sind.

Im Inneren entsteht dadurch ein Hof, der durch einen Laubengang in zwei Bereiche unterteilt wird (Patientengärten für Demenz- und Akut-Patienten). Die beiden Patientengruppen erhalten dadurch in sich abgeschlossene, geschützte Freiräume.

In dem übrigen Bereich erfolgt ein Rückbau von Gebäuden. Diese stehen dem Neubau im Weg und sind ohnehin nur befristet genehmigt bzw. provisorisch errichtet. Schließlich soll der Rückbau der Vervollständigung der Parkanlage bzw. der Verbindung von Grünflächen dienen.

Durch den Rückbau entstehen im Südwesten (zur Hautklinik) und im Nordosten (entlang der Klinikstraße) wieder größere Grün- bzw. Freiräume, in denen auch ein weiterer, öffentlich zugänglicher Patientengarten integriert wird. Aufenthalts- und Verbindungsfunktion der Grünflächen werden im Sinne eines Gesamtkonzeptes „Klinik im Park“ dadurch deutlich verbessert.

Bezüglich des Gestaltungskonzeptes für die Freiflächen ist zu beachten, dass es hierfür ein Gestaltungskonzept geben wird, das unter anderem den Funktionen als Aufenthaltsfläche, Park und Verbindung zu anderen Grünflächen sowie dem Denkmalschutz Rechnung tragen wird.

6.2 Art der baulichen Nutzung, befristete und aufschiebend bedingte Nutzungen

Sondergebiete

Entsprechend der Sondernutzung als Universitäts-Klinik, wird im Plangebiet gemäß § 11 BauNVO 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 Verwaltung/Büro-Nutzung.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung
- betriebliche Sozialeinrichtungen des Universitätsklinikums (z.B. Kantine, Ruheräume)
- Büroräume, sofern sie den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen
- Verwaltung, sofern sie den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dient

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

Befristete und aufschiebend bedingte Nutzungen

Im Rahmen des Rückbaukonzepts (vgl. Gesamtkonzept) werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB befristete bzw. bedingte Festsetzungen getroffen und deren Folgenutzung festgesetzt. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Gründe (Bauen im Bestand, denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen, denkmalgeschützte Gesamtanlage mit dem Konzept „Klinik im Park“, teilweise lediglich befristet genehmigte bzw. provisorisch errichtete Gebäude) ist eine Sicherung des Baustruktur- bzw. Freiflächenkonzeptes erforderlich.

Gebäude 1

Die zeichnerisch gelb markierte und nummerierte überbaubare Grundstücksfläche 1 (Notaufnahme, Nachnutzung für Pandemie-Kranke) ist entsprechend der erteilten Genehmigung bis zum 31.03.2030 als Sondergebiet festgesetzt.

Die Festsetzung steht einem früheren Zeitpunkt des Rückbaus nicht entgegen. Die Stadt Gießen strebt hier einen deutlich früheren Rückbau an, die Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH/UKGM sieht keine genehmigungspflichtigen Investitionen für das Gebäude mehr vor.

Als Folgenutzung wird im südwestlichen Teil private Grünfläche festgesetzt, im nordöstlichen Teil Sondergebiet. Dadurch entsteht eine durchgehende Grünfläche entlang der Hautklinik, eine Zufahrt von der Gaffkystraße wird gesichert.

Baufeld „Neubau Psychiatrie“, Gebäude 2, 3 und 4

Eine Bebauung des Baufeldes „Neubau Psychiatrie“ ist erst nach Rückbau der zeichnerisch gelb gekennzeichneten und nummerierten Gebäude 2, 3 und 4 zulässig. Dadurch soll der Rückbau der Gebäude und die Schaffung des für das Konzept „Klinik im Park“ so wichtigen Freiraumes sichergestellt werden.

Entsprechend der Lage der Gebäude wird als Nutzung Richtung Hautklinik private Grünfläche, im Inneren des Plangebietes Sondergebiet „Uniklinik“ festgesetzt. Diese Nutzung ist aufschiebend bedingt festgesetzt, d.h. erst nach Rückbau der Gebäude 2 bis 4.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der festgesetzten Baufenster wird eine maximal zulässige GRZ von 0,7 festgesetzt. Zu beachten ist dabei, dass die festgesetzten privaten Grünflächen bei der Berechnung der GRZ nicht zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen sind. Aufgrund dessen ergibt sich eine relativ hohe GRZ, die aber nicht dem Ziel der „Klinik im Park“ widerspricht.

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen.

Da wie oben erläutert die festgesetzten Grünflächen bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen sind, im Bereich der Freiflächen innerhalb des Sondergebietes jedoch Zufahrten usw. vorhanden und notwendig sind, wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,7 durch die o.g. Anlagen um maximal 0,1 überschritten werden darf.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem Bestand. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in Metern über NN ist aufgrund des Höhenunterschiedes innerhalb des Geländes sinnvoll.

Für den geplanten Neubau werden Richtung Hautklinik drei Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 198,00 m über NN festgesetzt. Dieser Teil ist dadurch als Hauptgebäude erkennbar.

Die drei Gebäudeflügel des Neubaus Richtung denkmalgeschützte medizinische Klinik sind zweigeschossig und entsprechend mit einer niedrigeren Gebäudehöhe von 194,00 m über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird somit Richtung Denkmal niedriger, das Abrücken des Neubaus vom Bestand deutlicher.

Die Verbindungsgänge werden mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 192,00 m über NN festgesetzt, so dass ein weiteres Abrücken vom Denkmal gewährleistet wird.

Um technische Aufbauten bzw. Aufbauten für Aufzüge oder Treppenhäuser insbesondere im Neubau zu ermöglichen, kann für diese bei Gebäuden, die im Plan nicht als Einzeldenkmäler gekennzeichnet sind, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf max. 10% beschränkt und ein Abstand von der nächst gelegenen Traufe von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

6.4 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 für den geplanten Neubau sowie die bestehenden Anbauten an die Denkmäler festgesetzt. Um Freiräume zu schützen bzw. zu erhalten, wurden die Baufenster recht eng um die Gebäudegrenzen der bestehenden bzw. geplanten Gebäude gezogen. Über die

bestehenden bzw. derzeit geplanten Gebäudekubaturen hinaus soll keine Bebauung der Sondergebietsfläche möglich sein, um die Freiflächen zu erhalten (vgl. Gesamtkonzept).

Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer und Treppen können bis zu 3,00 m zugelassen werden, um die Gestaltung und den Schutz der Eingangsbereiche nicht einzuschränken. Die Baugrenzen können des Weiteren durch untergeordnete Bauteile bis zu 2,00 m überschritten werden, um im Einzelfall eine gewisse Flexibilität zu erreichen.

Die festgesetzten Baufenster werden durch bestehende, unterirdische Gebäudeteile überschritten, und zwar im Bereich des höherliegenden Geländes (südöstlicher Teil des Plangebietes). Diese Gebäudeteile treten nach außen nicht in Erscheinung, durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 sind diese in ihrem Ausmaß zudem beschränkt. Somit wird auf die Ausweisung von Baufenstern oder weitere diesbezügliche Festsetzungen verzichtet. Deshalb ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile zulässig.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gemäß §19 Abs.4 Nr.3 „bauliche Anlagen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird“ bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind. Die Grundfläche darf durch diese Anlagen zwar bis zu 50% überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 (vgl. Kapitel 6.3).

Um eine Belichtung unterirdisch liegender Räume zu gewährleisten, kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Lichtgräben bis zu 1,50 m zugelassen werden. Diese Regelung wird den südlichen Teil des Neubaus Richtung Gaffkystraße bzw. Hautklinik betreffen, da dort das Gelände höher liegt.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, um im Sondergebiet Freiflächen zu sichern. Ausnahmsweise können notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden, um die Nutzung der Klinik-Gebäude bzw. deren Funktion nicht einzuschränken. Diese Ausnahme-Möglichkeit besteht jedoch nur bis zu einer Größe von 15m³ Bruttorauminhalt und einer maximalen Höhe von 2,50 m.

Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur für notwendige Behinderten-Stellplätze zulässig, um Freiräume zu sichern.

6.5 Festsetzungen nach Landesrecht

Dachdeckung und Fassadengestaltung

Um ein harmonisches Gesamtbild zu fördern und die denkmalgeschützte Gesamtanlage nicht zu beeinträchtigen, sind glänzende Materialien (Reflexionsgrad über 50%) 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. Sie müssen allerdings zur Wahrung der gestalterischen Qualität in Abhängigkeit zu ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden. An Baudenkmalern sind sie aus denkmalpflegerischen Gründen nicht zulässig.

Um Dachaufbauten möglichst wenig in Erscheinung treten zu lassen, sind diese nur in Grau- oder hellen Blautönen und mit einem geringen Reflexionsgrad von unter 25% zulässig. Dadurch sollen sie sich farblich möglichst wenig vom Himmel abheben. Gauben sind hiervon

ausgenommen, da diese sich gestalterisch und von der Dacheindeckung in das übrige (geneigte) Dach einfügen. Technische Aufbauten auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern sollen möglichst unauffällig sein.

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 an den Einzeldenkmälern selbst sind nicht zulässig):

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gaffkystraße zulässig;
- An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschoss, höchstens bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.
- Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 m² sein. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
- Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Klinik- und der Gaffkystraße sind unzulässig.

An den anderen Straßen und Plätzen und Wegen sind Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m, zulässig, wenn sie als Hecken oder mit Zaunhinterpflanzung ausgeführt werden. Der Abstand des Zaunes zur Bodenoberfläche muss zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere mindestens 0,1m betragen.

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

Heizungsanlagen

Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben, soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) nichts anderes ergibt.

Abweichungen werden für Heizungsarten zugelassen, denen gegenüber die Fernwärme höhere Umweltbelastungen und einen höheren Primärenergieverbrauch verursacht.

Durch diese Festsetzung werden Gefahren und Umweltbelastungen vermieden und eine rationelle Verwendung von Energie gefördert.

6.6 Verkehrskonzept und Erschließung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden keine neuen Flächen für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die vor-

handenen privaten Straßen, die mit Schranken von den umliegenden öffentlichen Straßen getrennt sind. Hauptzufahrt bleibt die Gaffkystraße.

Festsetzung der Verkehrsflächen

Die vorhandene Straße Am Steg wird aufgrund ihrer Funktion (Erschließung der angrenzenden Gebäude) als private Straßenverkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Ruhender Verkehr - Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Für das gesamte Klinik-Gelände gibt es ein Stellplatz- und Parkhauskonzept. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt in dem gegenüberliegenden, in Planung befindlichen Parkhaus (Ecke Gaffkystraße - Paul-Meimberg-Straße), das zur Inbetriebnahme des neuen Zentralbaus in 2011 fertig gestellt werden soll.

Sonstige Verkehrsarten

Entlang der Hautklinik wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg festgesetzt. Die dort bereits vorhandene Straße wird um einen Fuß- und Radweg auf insgesamt mindst. 7,50m erweitert.

Dadurch wird die Verbindung zwischen der Straße „Am Steg“ und der Gaffkystraße für Radfahrer und Fußgänger gesichert.

Erschließung

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 sichergestellt.

6.7 Immissionsschutz

Verkehr

Ein für die Lärmbelastung relevantes erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Um- bzw. Anbauten ist nicht zu erwarten.

Hubschrauberlandeplatz

Es wird auf das in 2008/2009 durch das Regierungspräsidium Kassel erfolgte luftverkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren für den Sonder-Landeplatz auf dem Dach des zentralen Neubaus (am Ende der Gaffkystraße) hingewiesen. Dabei wurde der Klinikbestand berücksichtigt und es wurden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erkannt.

7 Natur und Landschaft

7.1 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 bzw. wo möglich Flächenentsiegelung/Rückbau stattfinden,
- 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.

7.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund der zuvor genannten Entwicklungsziele werden folgende Festsetzungen getroffen:

Park und Anpflanzungen

Die Bereiche zwischen geplantem Neubau und Hautklinik sowie entlang der Klinik- und Gaffkystraße werden als private Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

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

Im durch den Neubau entstehenden Innenhof mit zwei geplanten Patientengärten wird ebenfalls private Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität für Patienten gesichert bzw. erhöht.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie den Abriss der bestehenden Gebäude und die Gestaltung des Parks wird insgesamt die Erholungsfunktion für Patienten deutlich verbessert.

Allee an der Gaffkystraße und an anderen Straßen

Entlang der Gaffkystraße ist in einem regelmäßigen Abstand zur nördlichen Gehweggrenze (Abstand von 3 bis 5 m) eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen gemäß Artenliste und einem Pflanzabstand (Stammmitte) von 18 m zu pflanzen. Vom Pflanzabstand kann aus Gründen der Flexibilität in Einfahrtsbereichen oder aufgrund vorhandener Leitungslagen entlang der Baumachse um bis zu 2 m abgewichen werden. Diese Baumreihe bildet zusammen mit

der im Bebauungsplan GI 04/23 „Seltersberg III“ festgesetzten Baumreihe auf der Südseite eine Allee.

Die Gaffkystraße wird dadurch als grüne Achse und Haupteerschließungsstraße betont und aufgewertet. Sie führt den Besucher entlang der Haupteerschließung zum Eingang des Neubaus und leitet gleichzeitig über zum neuen Park (vgl. Konzept des Bebauungsplans „Seltersberg II“).

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

Aus Gründen der beabsichtigten städtebaulichen Grünordnung ist für jede Haupteerschließungsstraße nur eine Baumart durchgängig zu pflanzen.

Baumreihen sind mit bodendeckenden Gehölzen, Wildstauden oder Rasen zu unterpflanzen. Alternativ kann eine wassergebundene Decke angelegt werden.

Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Der vorhandene Baumbestand (außerhalb der Baufelder) ist langfristig zu sichern und zu erhalten. Bei den mit Erhaltungsgebot belegten Bäumen sowie Grünflächen wird im Zuge von Baumaßnahmen auf die Berücksichtigung der verbindlichen Norm DIN 18920 verwiesen, insbesondere hinsichtlich der Sicherung durch einen Zaun oder vergleichbare Schutzmaßnahmen sowie vor Austrocknung der Wurzelzone.

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

Laut UVP-Vorprüfung sind insgesamt vier Bäume während der Bauzeit zu schützen. Zwei davon sind zeichnerisch als „zu erhalten“ festgesetzt. Die anderen beiden fallen unter die allgemeine Festsetzung, dass der Baumbestand langfristig zu sichern und zu erhalten ist (s.o.). Sie befinden sich im Bereich des neu festgesetzten Fuß- und Radweges. Eine Umgestaltung in diesem Bereich und eine ggf. dadurch erforderliche Ersatzpflanzung an anderer Stelle soll nicht durch eine explizit an dieser Stelle vorgenommen zeichnerischen Festsetzung verhindert werden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass es für den gesamten Freiflächenbereich ein Gestaltungskonzept geben wird, das unter anderem der Nutzung als Aufenthaltsfläche, Park und Verbindung zu anderen Grünflächen sowie dem Denkmalschutz Rechnung tragen soll. Deshalb sind im Bebauungsplan nur wenige Bäume ausdrücklich zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzt, um dem zukünftigen Gestaltungskonzept nicht zu widersprechen.

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 einige nicht heimische Arten aufgenommen.

Freiflächen- und Oberflächengestaltung

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

- Freiflächen außerhalb der Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten;

- Die Befestigung von Stellplätzen hat mit Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke oder in anderer, ähnlich wasserdurchlässiger Befestigungsart zu erfolgen;
- Flächen für die Feuerwehr im Bereich von Grünflächen sind mit Rasengittersteinen, oder Schotterrassen auszuführen und von Baumbewuchs freizuhalten;
- 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.

Dach- und Fassaden- und sonstige Begrünung

Alle flachen und flach geneigten Dachflächen von nach Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans geplanten Neubauten mit einer Größe von mindestens 30 m² und einer Neigung von bis zu 5° sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder Anlagen benötigt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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.

Eine wirksame Rückhaltung des Niederschlagswassers kann erreicht werden, wenn ein Abflussbeiwert von 0,3 eingehalten wird. Das heißt, es dürfen maximal 30% Regenwasser abfließen, 70% müssen vom Begrünungsaufbau zurückgehalten werden. Eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 12cm Substratschicht erfüllt diese Bedingung.

Abfallsammelanlagen sind mit ausdauernden, d.h. mehrjährigen Kletterpflanzen aus der Artenliste zu bepflanzen, um eine dauerhafte Begrünung zu gewährleisten.

Bodenschutz

Oberboden ist im gesamten Geltungsbereich zu schützen und zu sichern (vgl. DIN 18 915). 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.

Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung (z.B. Toilettenspülung) dimensionierte Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, sofern es nicht ortsnahe versickert werden kann.

7.3 Ergebnis der UVP-Vorprüfung

Die vom Landschaftsplanungsbüro Hendrixx/Heuchelheim im Mai 2010 erstellte Vorprüfung des Einzelfalles (Anlage) gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

- Positive bzw. nur geringe Auswirkungen durch die geplante Maßnahme ergeben sich auf die Schutzgüter von Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaft und erfordern keine Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Umweltverschmutzungen, Lärm und Belästigungen sind durch das Vorhaben nur temporär zu erwarten und sind somit nicht erheblich.
- Kumulative Auswirkungen werden auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere festgestellt, da in benachbarten Bereichen ebenfalls Baumfällungen vorgenommen werden bzw. wurden, sodass der Großbaumbestand im gesamten Gebiet abnimmt. Allerdings sind z.T. umfangreiche Neupflanzungen geplant. Die Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind gering bis negativ.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB und Berücksichtigung der im UVP-G-Anlage 2 aufgeführten Kriterien wird festgestellt, dass die Maßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit eine UVP-Pflicht nicht besteht.

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

Die Vorprüfung wurde im Mai 2010 mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbänden abgestimmt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird das maßgebliche Ergebnis, dass keine UVP erforderlich wird, mitgetragen.

8 Verfahren

8.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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).

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, 305), gültig ab 30.05.2005, gültig bis 31.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

8.2 Verfahrensart

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

Nach § 13a Abs.1, 1. Alternative BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung 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 maximal 20.000 m². Dabei sind Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seltersberg II“ befindet, ist § 13a Abs.1, 2. Alternative BauGB anzuwenden: ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann demzufolge im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 bis weniger als 70 000 m² 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 von 70.000 m² 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.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

8.3 Verfahrensablauf

Am 20.06.2002 erfolgte ein allgemeiner Aufstellungsbeschluss für den gesamten Klinikbereich. Am 12.05.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss nochmals für den Bebauungsplan GI 04/28 „Seltersberg IV“ (Neue Psychiatrie) als Teilgebiet des Gesamtbereiches „Seltersberg“ gefasst. Dabei wurde durch die Gießener Stadtverordnetenversammlung ein Plankonzept zum Bebauungsplanvorentwurf beschlossen und das von der UKGM beabsichtigte Baukonzept für die neue Psychiatrie zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens fanden gemäß § 13a BauGB eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 18.05. bis zum 28.05. durch öffentliche Auslegung der am 12.05.2010 beschlossenen Planunterlagen sowie vom 6.05. bis zum 25.05.2010 die Beteiligung ausgewählter Behörden zur UVP-Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Der Bereich zwischen den Straßen Am Steg und Langhansstraße wurde im Rahmen der weiteren Planausarbeitung aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dort noch keine gemeinsamen Planungsziele von dem UKGM und der Stadt Gießen feststehen. Das Plangebiet wurde dadurch von rund 25.000 m² auf rund 22.000 m² reduziert.

Die einmonatige Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind im Oktober 2010 geplant, so dass eine planungsrechtliche Genehmigungsperspektive gemäß § 33 BauGB (vorzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung) oder ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB noch im Jahre 2010 möglich werden.

9 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.

10 Anlagen

1. Baukonzept des Universitätsklinikums Gießen Marburg GmbH
2. UVP-Vorprüfung
3. Baumkataster