

**Vorprüfung
des Einzelfalls
gem. § 13a BauGB**

für den

Bebauungsplan Nr. GI 04/28

**für das Gebiet 'Seltersberg IV'
(Neue Psychiatrie)**

Erläuterungsbericht

GLIEDERUNG

1. **RECHTLICHER RAHMEN**
2. **MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS**
3. **MERKMALE DER BETROFFENEN GEBIETE**
 - 3.1. **BESTEHENDE NUTZUNG UND AKTUELLER ZUSTAND DER SCHUTZGÜTER**
 - 3.2. **SCHUTZGEBIETE**
4. **MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**
5. **ZUSAMMENSTELLUNG UND ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

1. Rechtlicher Rahmen

Als Rechtsgrundlagen werden nachfolgende Gesetze und Verordnungen in ihrer jeweiligen gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

-Baugesetzbuch BauGB

§1a Abs. 2- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden

§1a Abs. 3- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

§ 13a Fallgruppe 1 des BauGB

-Bundes- Naturschutzgesetz

§1 BNatSchG

-Immissionsschutz

Vermeidung von Emissionen (§1 Abs. BauGB)

-UVPG § 1 -Zweck des Gesetzes- ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Das Projekt liegt mit rund 8.000m² überbaubarer Grundstücksfläche (definiert durch Baugrenzen und Baulinien) deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 genannten Obergrenze von 20.000m², wodurch im beschleunigten Aufstellungsverfahren grundsätzlich keine Umweltprüfung durchzuführen wäre.

Auch bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 liegt die Fläche mit rund 9.400 m² immer noch deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 genannten Obergrenze.

Allerdings wurden und werden mit den schon vorhandenen oder parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Seltersberg II (VEP „Universitätsklinikum“) und III (Medizinisches Forschungszentrum) mehrere Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan GI 04/28 „Seltersberg IV“ aufgestellt, so dass vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt wird.

In der Vorprüfung wird Bezug genommen auf

- die Merkmale des Bebauungsplans,
- die Merkmale der voraussichtlich betroffenen Gebiete sowie
- die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Im Rahmen der Prüfung sind die Auswirkungen auf

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu beurteilen.

2. Merkmale des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GI 04/28 für das Gebiet Seltersberg IV (Neue Psychiatrie) liegt in der Kernstadt von Gießen und umfasst Teile des Sondergebietes Universitätsklinikum. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25.150m² und ist begrenzt von Gaffky-, Klinik- und Langhansstraße sowie der Hautklinik.

Der Bebauungsplan setzt den Rahmen für die Neuordnung des Krankenhausbetriebes. Dabei werden im Geltungsbereich vorhandene Gebäude und Einrichtungen entfernt und durch neue Gebäude ersetzt. Die Neubauten werden an Standorten errichtet, auf denen bislang ebenfalls Gebäude stehen. Der Neubau ist als W-förmiges, zwei- bis dreigeschossiges Gebäude geplant, das im Süden der jetzigen Medizinischen Klinik mit einem Gartenhof an das denkmalgeschützte Gebäude anschließt.

Eine Veränderung der Erschließung des gesamten Gebietes ist nur in sehr geringem Umfang erforderlich, da die Neuplanung die vorhandenen Strukturen aufnimmt und nutzt.

3. Merkmale der betroffenen Gebiete

3.1. Bestehende Nutzung und aktueller Zustand der Schutzgüter

Neben der jetzigen Medizinischen Klinik befinden sich im Geltungsbereich Einrichtungen und Verkehrsflächen, die zum Betrieb des Universitätsklinikums gehören.

Die im Plangebiet befindlichen Erschließungsflächen werden durch den internen Verkehr sowie durch Anlieferung und Besucher genutzt. Haupteerschließungsstraßen sind Gaffky-, Klinik- und Langhansstraße sowie die Straße am ‚Am Steg‘.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Hügelland des südlichen Gießener Beckens und liegt auf ca. 185 m üNN. Außerhalb des Plangebiets fällt das Gelände Richtung Nordosten relativ steil in das Gießener Lahntal ab. Die Anhöhe, auf der das Klinikum liegt, wird „Seltersberg“ genannt. Geologisch besteht der Untergrund aus devonischen Kalken und Tonschiefern, örtlich auch aus tertiären Sedimenten. Diese sind teilweise durch Lösslehm überlagert. Als Bodentypen herrschen Braunerden vor. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse durch Grabungstätigkeiten im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen größtenteils nicht mehr vorhanden sind.

Der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich durch bestehende Gebäude und Nebenflächen sowie Straßen wurde mit 59% ermittelt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering. Die in diesem Bereich anfallenden Niederschläge werden unmittelbar der Kanalisation zugeführt. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Die Grünflächen haben durch den Großbaumbestand eine wichtige Funktion im Bereich Kleinklima (Verdunstungskühle, Schattenwurf).

Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensgemeinschaften

Im Gebiet befinden sich Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen. Die Freiflächen sind als gärtnerisch intensiv gepflegte Anlagen einzustufen.

Im Gebiet wurde im Jahr 2008 der Baumbestand aufgenommen (vgl. Anhang).

Im Rahmen der gärtnerischen Pflege sowie in Folge von Baumaßnahmen und eines Wirbelsturms im Jahr 2008 wurden diverse Bäume bereits gefällt. Insgesamt stehen zum Zeitpunkt der UVP-Vorprüfung noch 130 Bäume im Geltungsbereich. Darunter sind sowohl heimische Baumarten (z.B. Birken, Linden- und Ahornarten) als auch Ziergehölze (z.B. Robinie, Lebensbaum, Blutpflaume).

Bei einer Grünbestands-Bewertung gemäß ‚Visual-Tree-Assessment‘ (VTA), wurden die im Geltungsbereich wachsenden Bäume untersucht und bewertet. Dabei wurden die Bäume in 5 Bewertungsstufen (1=hohe Vitalität, 5=niedrige Vitalität) eingeteilt. 77% der Bäume wurden in die Vitalitätsstufe 3 und schlechter eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass diese zu einem großen Teil im Rahmen der Unterhaltung innerhalb der nächsten Jahre ersetzt werden müssen.

Besonders wertvolle, da besonders alte oder vitale Bäume sind lt. Baumkataster eine Roteiche, eine Robinie, ein Spitzahorn und ein Lebensbaum (Baumkataster-Nr. 953, 954, 956 und 957).

Ein faunistisches Gutachten des Instituts für Tierökologie und Naturbildung untersuchte im Jahr 2009 das Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten auf dem Gelände. Dabei konnten nur für die Amsel Brutnachweise geführt werden. Der Mauersegler ist regelmäßiger Nahrungsgast; es besteht Brutverdacht für die südlich angrenzende Hautklinik. Der Girlitz (Art der Vorwarnliste, Rote Liste Hessen 2006) verhielt sich revieranzeigend. Als Nahrungsgäste wurden nachgewiesen: Elster, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rabenkrähe und Ringeltaube. Die gefährdeten Mehlschwalben (ebenfalls eine Art der Vorwarnliste) wurde ausschließlich durch Flugnachweise über dem gesamten Klinikgelände nachgewiesen.

Alle Fledermausarten sind nach Anlage IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Auf dem Gelände selbst wurden lediglich Zwergfledermäuse als Nahrungsgäste nachgewiesen. Hinweise auf Nutzung von Baumhöhlen liegen nicht vor. Baumbewohnende Fledermausarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Drei der vorhandenen Gebäude sowie die nördliche Grünfläche stehen unter Denkmalschutz, das gesamte Plangebiet ist Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Daher wurde ein denkmalfachliches Gutachten erarbeitet (SWAPARCHITEKTEN 2009). Demnach weist die 1887 im Stil des Historismus entstandene Medizinische Klinik eine hohe architektonische Qualität auf, die allerdings durch unsensible An- und Umbauten beeinträchtigt wird. Konzeptionell wurden die Klinikgebäude als villenartige, „grünumpülte“ Solitäre angelegt. Bäume waren Teil der medizinischen Therapie („Von jedem Krankenbett soll ein Baum zu sehen sein“). Die ursprüngliche historische, gartenplanerische Konzeption mit ovalen Beeten und konzentrisch begleitenden Wegen ist nördlich der Medizinischen Klinik noch gut ablesbar, südlich sind lediglich Teilstrukturen erhalten. Aus dem Umfeld des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt.

Schutzgut Mensch und Landschaft

Insgesamt gesehen hat der Geltungsbereich, insbesondere durch den alten Baumbestand einen parkähnlichen Charakter. Aufenthaltsmöglichkeiten sind allerdings nur in geringem Maß vorhanden. Eine Ausnahme war die südlich der Medizinischen Klinik gelegene Fläche, allerdings nur bis Beginn der Bauarbeiten für den Erweiterungsbau. Der Rasenstreifen an der Junghansstraße wird an warmen Tagen zum Lagern genutzt

3.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine europäischen Vogelschutzgebiete.

Ferner sind durch den Eingriff keine Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Im Rahmen der Biotopverbundplanung ist im Landschaftsplan der Bereich des Plangebietes als Grünzug ausgewiesen, was jedoch keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Bebaubarkeit hat.

Beim Klinikgebiet handelt es sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Der Geltungsbereich beinhaltet zudem die Einzeldenkmäler Medizinische Klinik mit geschützter Grünanlage, Iso-lierhaus und Blutbank und unterliegt somit vollständig dem Denkmalschutz.

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die Umsetzung des Vorhabens hat keine bzw. nur unwesentliche Veränderungen der bestehenden Nutzung des Geltungsgebietes als Universitätsklinikum zur Folge.

Knapp die Hälfte der Gesamtfläche wird überhaupt nicht von den Um- und Neubaumaßnahmen betroffen. Dies sind die Flächen nördlich und östlich der Medizinischen Klinik sowie die denkmalgeschützten Gebäude.

Folgende Veränderung der Flächennutzung ergibt sich durch die Umgestaltung der anderen Flächen:

Bezeichnung	Bestand in m ²	Neuplanung in m ²
Gebäude	7.300	6.010
Gebäude mit Dachbegrünung (Neubau)	0	(70% von 2.800) 2.000
Versiegelte Verkehrsflächen	7.450	3.610
Grünflächen	10.400	13.530
Gesamtfläche	25.150	25.150

Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima

Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils um ca. 30% sowie durch die geplante Dachbegrünung ergeben sich positive Veränderungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. In diesem Zusammenhang verringert sich der Anteil an versiegelten Flächen und die Rückhaltefähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers wird erhöht.

Das Kleinklima wird durch den Verlust von 71 Bäumen beeinträchtigt. Dies wird durch die Erhöhung der Grünflächen und in Anlage einer der Dachbegrünung kompensiert. Die Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern tragen ebenfalls dazu bei.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensgemeinschaften

Vom derzeitigen Baumbestand (130 Bäume) im Geltungsbereich werden 55 Bäume durch den Neubau nicht tangiert, bleiben also erhalten. Die als besonders wertvoll eingestuftten Bäume Nr. 953, 954, 956 und 957 sind während der Bauzeit zu schützen.

Im direkten Baufeld sowie im Veränderungsbereich des Neubaus müssen 71 Bäume gefällt werden.

Obwohl die Vitalität bei den meisten Bäumen vermindert ist (Vitalitätsstufe 3 und schlechter), handelt es sich hier um einen Eingriff, der negative Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere hat. Laut Bebauungsplan-Festsetzung sind in den neu entstehenden Grünflächen Gehölze neu zu pflanzen, die die Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung haben. Mit dem Wachstum dieser Bäume und Sträucher wird sich diese negative Auswirkung ausgleichen. Eine weitergehende Untersuchung im Rahmen einer ausführlicheren Umweltverträglichkeitsprüfung ließe, auch nach Auffassung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn und keine Reduzierung der Beeinträchtigungen erwarten.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass keine seltenen oder gefährdeten Arten betroffen sind; die meisten Tierarten können sich innerhalb des Gebietes umorientieren. Die einzige Ausnahme ist der eventuelle Verlust von Mauersegler-Brutplätzen, der aber durch entsprechende bauliche Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen der Abrissgenehmigung ist eine entsprechende Kontrolle auf Mauerseglerkolonien notwendig.

Der Fledermaus-Nahrungsraum wird, da weiterhin umfassende Grünflächen auf dem Klinikgelände vorhanden sind nur geringfügig beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Gebiet unterliegt dem Denkmalschutz. Die geplanten Eingriffe wurden in dem o.g. denkmalfachlichen Gutachten bewertet und mit der Denkmalschutzbehörde vorabgestimmt. Auf die Forderungen der Denkmalschutzbehörde wurde teilweise eingegangen. Der Neubau hält durch eine transparente Fuge angemessenen Abstand zur Medizinischen Klinik und ermöglicht einen proportionierten Freiraum mit der Möglichkeit einer formalen und axialen Gestaltung.

Bei Erdarbeiten ist auf Bodendenkmäler zu achten und ggf. die Bodendenkmalpflegebehörde zu informieren. Dann sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch und Landschaft

Durch die Neubaumaßnahme entstehen ein grünes Zentrum, ein Gartenhof und eine Grünanlage mit Bäumen, die die Aufenthalts- und Erholungsqualität deutlich verbessern und somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufweisen.

Betreffend Lärmemissionen ist festzustellen, dass diese während der Bauphase erhöht sein werden. Nach Abschluss der Bauphase ist jedoch nicht mit einer erhöhten Lärmemission durch die Neubauten zu rechnen. Durch die Gebäudeanordnung in Form eines Atriums entsteht ein ruhiger Gartenhof.

Durch die Anordnung der Gebäude sowie die Anlage der neuen Grünflächen ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut	Beeinträchtigungen	Auswirkungen und Maßnahmen	Bewertung
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Überbauung (Versiegelung)	Entsiegelung, Dachbegrünung, Erhöhung des Grünanteils	positive Auswirkungen
Wasser	Beeinträchtigung durch Versiegelung; erhöhter Wasserabfluss und verringerte Versickerung	Entsiegelung, Wasserrückhaltung durch Dachbegrünung	positive Auswirkung
Klima	Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Großbaumverlust und Versiegelung	Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung des Grünflächenanteils Dachbegrünung sowie Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern	Beeinträchtigungen nicht erheblich

Luft	Beeinträchtigung durch Emissionen (Heizung, Verkehr)	Baum- und Strauchpflanzungen	keine Auswirkung
Pflanzen, Tiere	Baumverlust, Verlust von Lebensräumen häufiger, nicht anspruchsvoller Tierarten	Neue Lebensräume durch Erhöhung des Grünflächenanteils, Kompensation durch Neupflanzungen, Zusammenlegung von Grünflächen, Dachbegrünung	Beeinträchtigungen nicht erheblich
Mensch	Beeinträchtigung durch Lärm	Temporär während der Bauphase erhöht.	Beeinträchtigung nicht erheblich
		Verbesserte Aufenthalt- und Erholungsqualität	Positive Auswirkung
	Unfallrisiko	Von einem erhöhten Unfallrisiko ist nicht auszugehen.	Keine Auswirkung
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz	Forderungen der Denkmalschutzbehörden wurden teilweise berücksichtigt.	Beeinträchtigung nicht erheblich
Landschaft	Beeinträchtigung durch neue Gebäude	Kompensationsmaßnahmen durch Dachbegrünung und Anpflanzung von Gehölzen	Beeinträchtigung nicht erheblich

Bezüglich der Abfallerzeugung ist keine Veränderung zum Zustand zu erwarten. Im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien werden keine Veränderungen zum Bestand vorgenommen. Auch in Bezug auf das Unfallrisiko werden keine veränderten Auswirkungen festgestellt.

5. Zusammenstellung und Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Auf Grund der vorgenannten Einzelpunkte ist festzustellen:

- Die Auswirkungen durch die geplante Maßnahme auf die Schutzgüter von Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaft sind nicht erheblich, z.T. sogar positiv.
- 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. Daher sind die Auswirkungen auch hier nicht erheblich.

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

Der Unterzeichner empfiehlt, auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu verzichten.

Heuchelheim, 23. Juli 2010
E. Feuerhahn-Lerch