



Begründung

zum Bebauungsplan

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

27.01.2021

Stadtplanungsamt Gießen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	2
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung	3
4	Auswahl und Begründung der Verfahrensart.....	5
5	Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	6
5.1	Landes- und Regionalplanung	6
5.2	Flächennutzungsplanung.....	6
5.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
5.4	Landschaftsplan	8
5.5	Klimaanpassung	8
5.6	Schutzgebiete	10
5.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
5.8	Böden und Geologie.....	12
5.9	Grundwasser	12
5.10	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung.....	12
5.11	Bergbau	15
5.12	Städtebaulicher Bestand	15
5.13	Naturräumlicher Bestand – Biotop, Tiere und Pflanzen	16
5.14	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	18
5.15	Immissionsschutz.....	20
5.16	Ver- und Entsorgung.....	20
6	Herleitung des Planungskonzeptes und Variantenentwicklung.....	21
7	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	27
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	27
7.2	Maß der baulichen Nutzung	28
7.2.1	Grundflächenzahl.....	28
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen	29
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
7.4	Verkehrsflächen	30
7.5	Private Grünflächen	30
7.6	Geh- und Fahrrechte	31

7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
7.8	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen..	32
8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	33
8.1	Gestaltung von Dächern	33
8.2	Grundstückseinfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Werbeanlagen.....	33
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	34
10	Artenschutz.....	37
11	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	37
11.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes	37
11.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	38
11.3	Planungsrechtliche Konfliktbewältigung	39
12	Verfahrensablauf	41
13	Rechtsgrundlagen.....	41
14	Umsetzung der Planung.....	42
14.1	Umsetzungsperspektive.....	42
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	43
14.3	Planungskosten.....	44

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

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

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

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

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

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

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

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

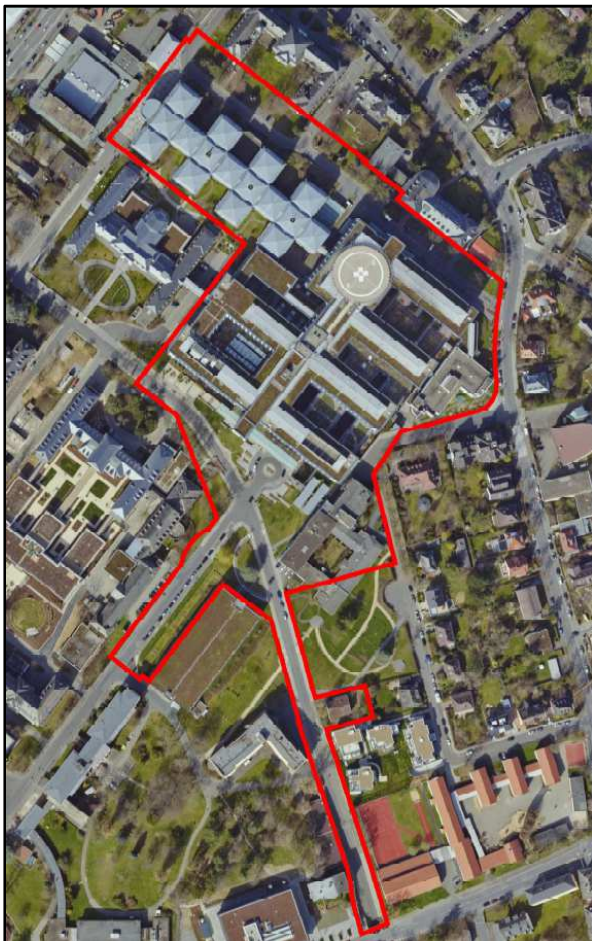


Abbildung 2-1: Luftbild mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.

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

der Flur 5:

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

der Flur 7:

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

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

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

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

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



Abbildung 3-1: Darstellung der Baufelder im Lageplan.

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

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

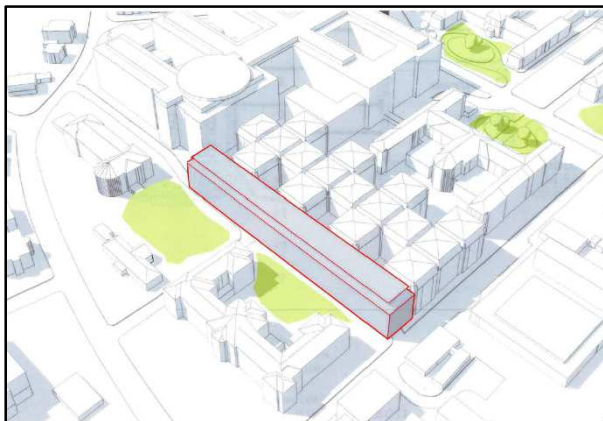


Abbildung 3-3: Baufeld nördlich der Neuen Chirurgie mit Visualisierung des Erweiterungsanbaus „Riegel“.

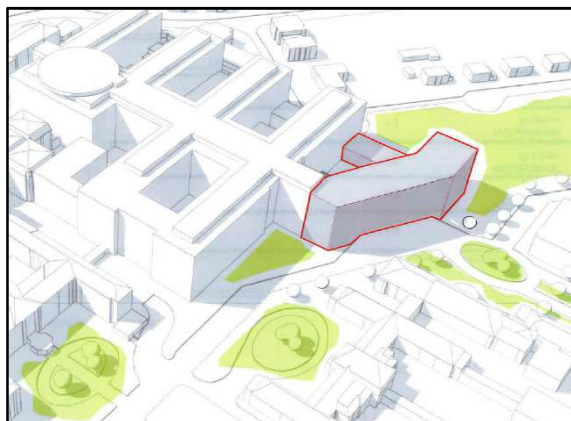


Abbildung 3-2: Baufeld im Bereich des Haupteingangs mit Visualisierung des Erweiterungsanbaus „Finger“.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“, 1. Änderung ist demnach die baulich Nutzbarkeit der definierten Baufelder (siehe Abbildung 3-3 und Abbildung 3-2) und die entsprechende Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Uni-Klinik“. Zur verträglichen Integration in die örtlichen Gegebenheiten erfolgen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen – unter Berücksichtigung grünordnerischer Mindestanforderungen, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet. Weiterhin soll in diesem Zuge die vorgesehene Aufstockung der Station 2.7 planungsrechtlich gesichert und die zulässige Gebäudehöhe entsprechend der des zentralen Hauptgebäudes angepasst werden. Hinsichtlich des Kinderherzzentrums werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer gegenüber des angrenzenden Bestandes verträglichen Aufstockung – mittels entsprechender Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe – geschaffen.

Zudem sollen mit der Bebauungsplanänderung folgende weitere Planungsziele realisiert werden:

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

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll gesichert werden, dass die Entwicklung des innerstädtischen Klinikstandortes mit wichtiger Bedeutung für die medizinische Akut- und Notfallversorgung der Gießener Stadt- und Kreisbevölkerung nachbarlich und städtebaulich sowie denkmal- und landschaftspflegerisch vertretbar erfolgt und umweltschützende Belange ausreichend berücksichtigt werden.

4 AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSART

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

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

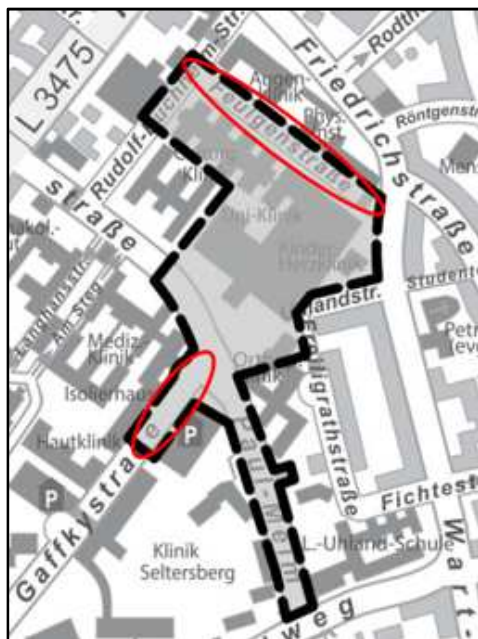


Abbildung 4-1: Darstellung der Erweiterungsbereiche im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes.

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

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

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden jedoch die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht berücksichtigt.

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

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt nach Erlangen der Rechtskraft den seit Sommer 2006 rechtsverbindlichen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ in größeren Teilbereichen und die Bebauungspläne GI 04/23 „Seltersberg III“ sowie GI 04/28 „Seltersberg IV“ im Bereich der Bereich der Paul-Meimberg-Straße sowie östlich und westlich der Gaffkystraße (siehe auch Kapitel 5.3 Verbindliche Bauleitplanung).

5 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

5.1 Landes- und Regionalplanung

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

5.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen stellt für nahezu den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes eine „Sonderbaufläche – Hochschulgebiet“ (SO-H-) dar. Das Plangebiet liegt weiterhin im Bereich von Richtfunktrassen. Das vorgesehene Sondergebiet SO -Uni-Klinik- ist der „Sonderbaufläche – Hochschulgebiet“ zuzuordnen. Der Bebauungsplan weist im Bereich des sogenannten „Haus Pitzen“ (Paul-Meimberg-Straße 9) auf einer ca. 580 m² großen Fläche von dieser Darstellung ab, da innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbaufläche“ die Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen ist. Trotz dieser marginalen Abweichung ist der Bebauungsplan insoweit aus der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entwickelt, da nur die Grundzüge der Planung im Flächennutzungsplan darzustellen sind und es sich hier lediglich um eine geringfügige kleine Flächenabweichung handelt.

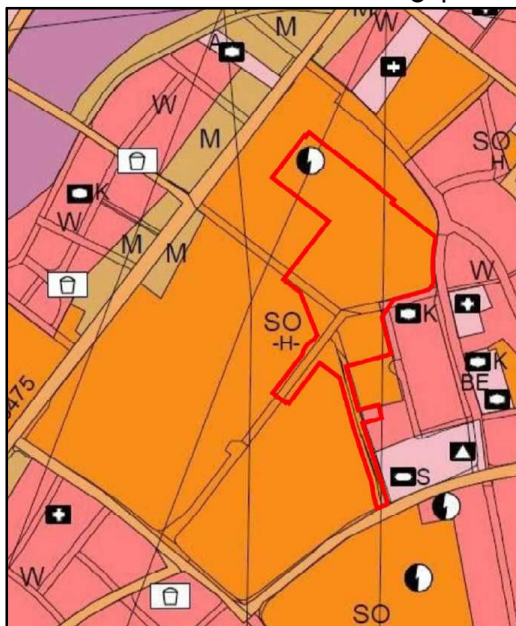
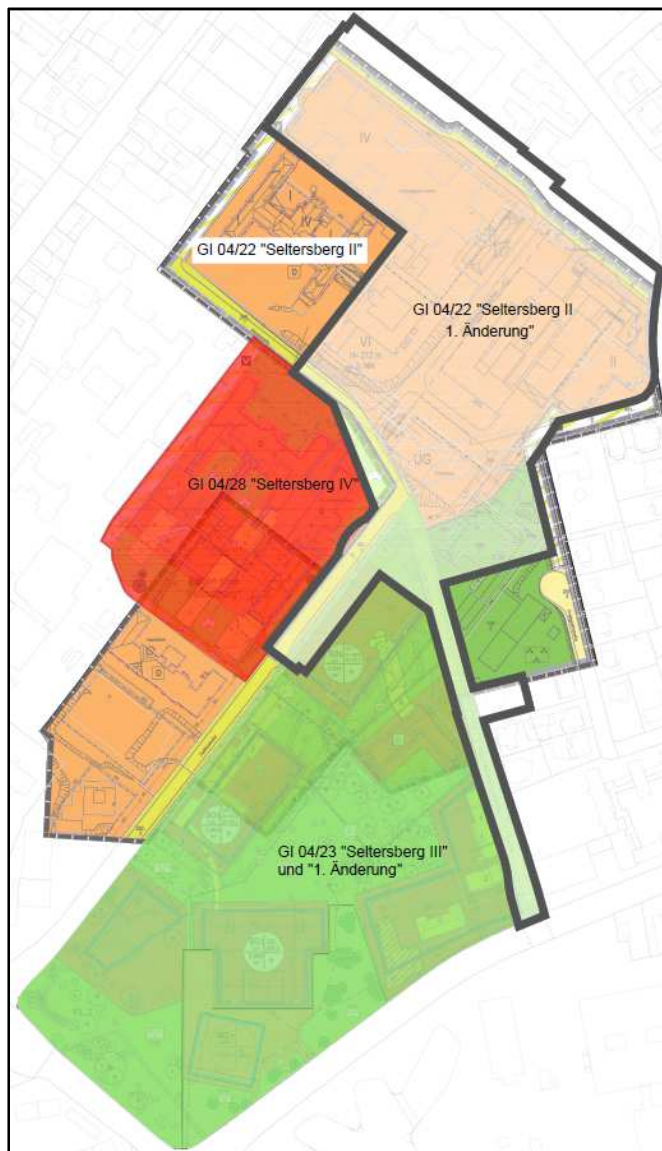


Abbildung 5-1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Universitätsstadt Gießen mit Kennzeichnung des Plangebietes.

Eine Änderung oder nachträgliche Anpassung (im beschleunigten Verfahren: Berichtigung) des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Insofern ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

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



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

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

5.4 Landschaftsplan

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

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

5.5 Klimaanpassung



Abbildung 5-3: Schattenwirkung der vorhandenen Großbäume an der Ecke Klinikstraße/Gaffkystraße.

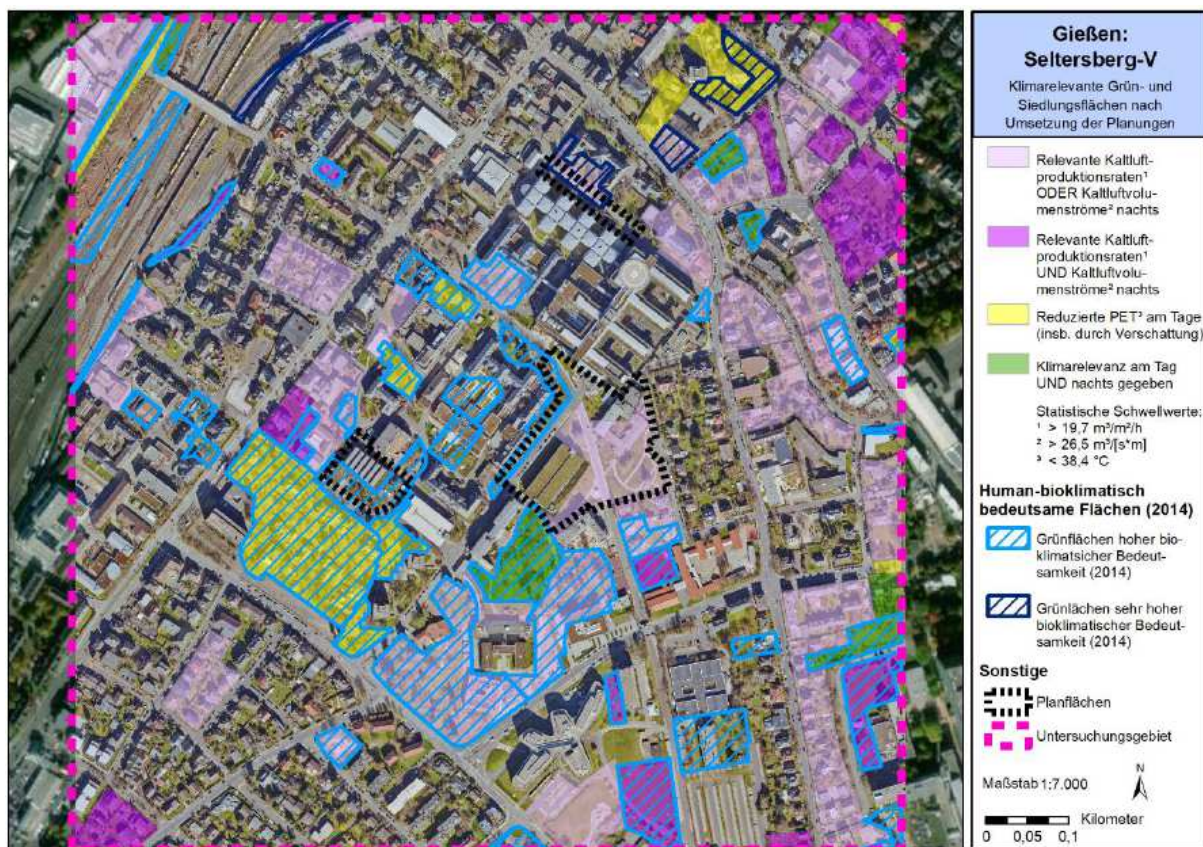
durch verschattende Baumpflanzungen dagegen reduziert wird. Nachts dienen freie, unversiegelte Flächen durch verstärkte Wärmeabstrahlung der Produktion von Kaltluft, die durch hindernisfreie Flächen in Gefällrichtung weitergeleitet und verteilt wird (Kaltluftströme) und dadurch in den Zielgebieten für bioklimatische Entlastung sorgt.

Folgende Auswirkungen werden im Plangebiet durch das Gutachten prognostiziert:

- Verbesserung der nächtlichen Ausstrahlung im Bereich des Erweiterungsbaus „Finger“ durch die geplanten Rückbaumaßnahmen (alte Orthopädie, Haus „Pitzen“, Teile Paul-Meimberg-Straße)
- punktuelle Reduzierung der nächtlichen Ausstrahlung durch geplante Baumpflanzungen,
- geringe Reduzierung der nächtlichen ausgleichenden Kaltluftströmung im Nahbereich der geplanten Gebäude, aber durch Verlagerungsprozesse stärkere Reduzierung im Bereich des vorhandenen Parkhauses Ecke Gaffky-/Paul-Meimberg-Straße,

- Erhöhung des nächtlichen klimatisch entlastenden Kaltluftvolumenstroms in den Siedlungsgebieten durch die geplanten Rückbaumaßnahmen (alte Orthopädie, Haus „Pitzen“, Teile Paul-Meimberg-Straße)
- teilweise Erhöhung der nächtlichen Kaltluftproduktion durch die geplanten Rückbaumaßnahmen (alte Orthopädie, Haus „Pitzen“, Teile Paul-Meimberg-Straße), teilweise Reduzierung (Wendehammer, neue Wege)
- deutliche Erhöhung der Wärmebelastung am Tage im Bereich des „Riegels“ (Strahlung durch Fassade, Baumfällungen), Reduzierung der Wärmebelastung dagegen wiederum im Bereich des „Fingers“ (Vergrößerung der Freifläche, Bepflanzung mit Bäumen)

In der folgenden Abbildung werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst.



Folgende Empfehlungen werden für die Planung gegeben:

- Reduzierung der Versiegelung, nicht benötigte Flächen mit Rasen begrünen
- offene, porige begrünungsfähige Befestigung von Stellplätzen
- Parkplätze, Wege und Aufenthaltsbereiche mit Bäumen überstellen, ebenso die Innenhöfe des Krankenhauses (hoch belastet am Tage!), dort ggf. Fassadenbegrünung
- Bauvolumen so gering wie möglich, möglichst Nord-Süd-Stellung
- Dachbegrünung
- Sonnenschutz an Gebäuden, gute Dämmung
- helle Fassaden (Albedo-Erhöhung) oder Einsatz von Holz

Diesen Empfehlungen wird durch

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

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

5.6 Schutzgebiete

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

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das planmäßig erschlossene „Kliniksviertel“ auf dem Seltersberg ist Bestandteil der Gießener Stadterweiterung. Bis 2019 war es als Gesamtanlage XV in der Denkmaltopographie eingetragen und Teil eines innerstädtischen Randgebietes von stadtprägender Bedeutung.



Abbildung 5-4: Ausschnitt der Denkmaltopographie der Universitätsstadt Gießen (1992).

Folglich lag das Plangebiet bis 2019, mit Ausnahme der Neuen Chirurgie, weitgehend außerhalb der Gesamtanlage XV „Kliniksviertel“. Der nordwestliche Teil (Neue Chirurgie) war Bestandteil des bedeutenden Klinikensem-

bles – Chirurgische Klinik und gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ein denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat 2019, aufgrund des durch den Universitätsklinikum und -ausbau erreichten und noch absehbaren quantitativen und qualitativen Umfangs der Eingriffe in die ursprüngliche denkmalschutzrechtliche Bestandssituation, die Änderung der Denkmaltopographie im Bereich der Gesamtanlage XV „Klinikviertel“ vorgenommen (siehe Abbildung 5-5). Folglich befinden sich ausschließlich Teilbereiche denkmalgeschützter Grünanlagen innerhalb des Plangebietes. Die denkmalgeschützten



Abbildung 5-5: Ausschnitt der Denkmaltopographie der Universitätsstadt Gießen (2019)

Einzelkulturdenkmale Chirurgische Klinik (Klinikstraße 29), Medizinische Klinik Klinikstraße 36, Augenklinik (Friedrichstraße 18), Physiologisches Institut (Friedrichstraße 24) und Heilstätte Seltersberg (Gaffkystraße 5) grenzen unmittelbar an das Plangebiet.

Alle baulichen Veränderungen an den Einzelkulturdenkmälern und Bauvorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals sowie innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, die unmittelbar oder mittelbar Auswirkungen auf den Bestand oder das historische Erscheinungsbild des Kulturdenkmals haben können, bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde (§ 18 HDSchG).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bisher nicht exakt lokalisierten, jedoch durch historische Überlieferung bezeugten, Vorgängersiedlung Gießens und es wurden Funde der mittelalterlichen Wüstung Selters gemacht. Daher sind Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE wird empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

5.8 Böden und Geologie

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

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

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

5.9 Grundwasser

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

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

5.10 Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlasten

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

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

Mit dem RP-Altlastendezernat konnte im Rahmen der Beteiligung geklärt werden, dass in der Nähe des Planänderungsgebietes befindliche, in der hessischen Altlasten-Datei registrierte Verdachtspunkte keine Auswirkungen auf die Planänderung haben.

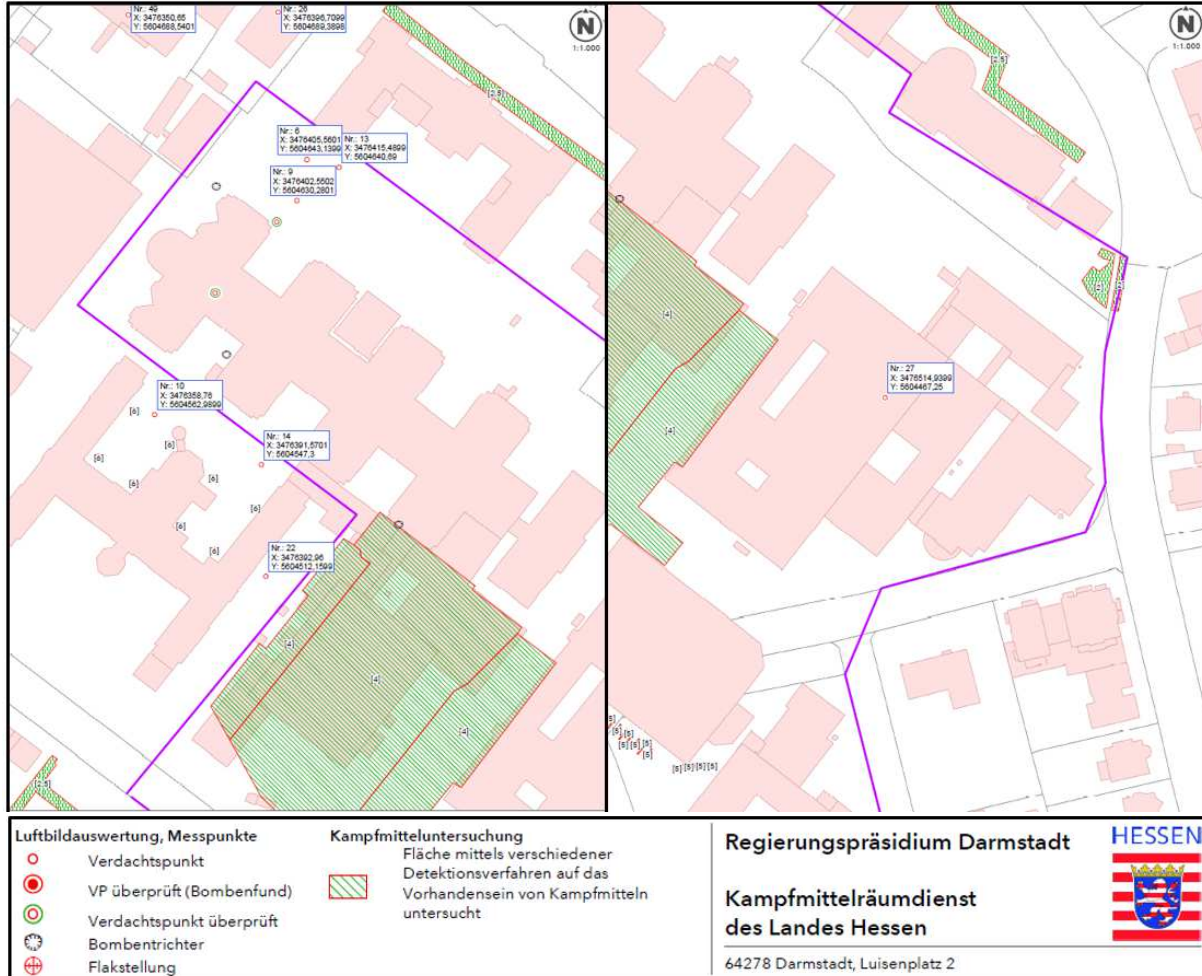
Kampfmittel

Die Auswertung der beim Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen – vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet – nicht zuletzt aufgrund der innerstädtischen Lage – innerhalb eines Bombenabwurfgebietes befindet. Daher muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,00 m Tiefe ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5,00 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn geplanter Abbruchmaßnahmen, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5,00 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

Mittels einer Luftbilddetailauswertung wurden zudem mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind in den Lagenplänen der Abbildung 5-6 rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15,00 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind in den Lagenplänen der Abbildung 5-6 grün dargestellt.

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

Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Grundsätzlich soll eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen und Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik sowie von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.



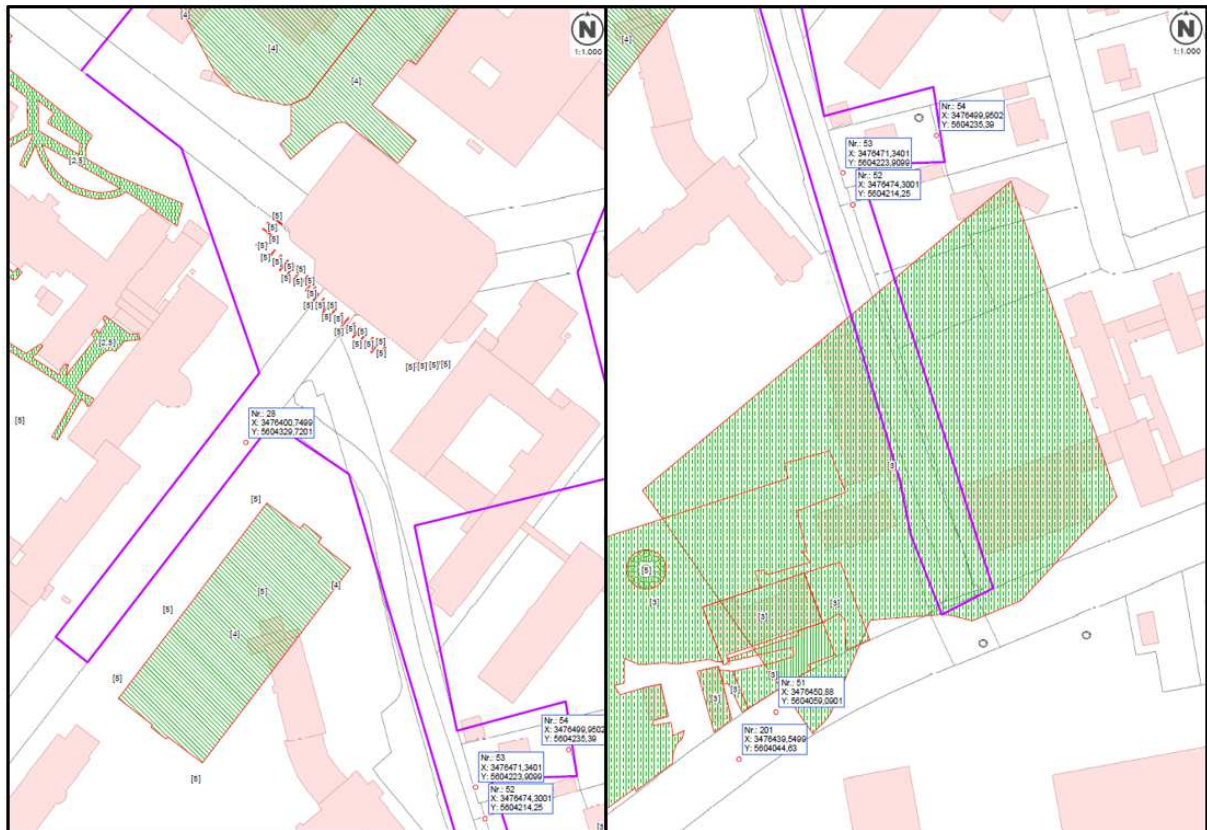


Abbildung 5-6: Lagepläne des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen.

5.11 Bergbau

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

5.12 Städtebaulicher Bestand

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

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

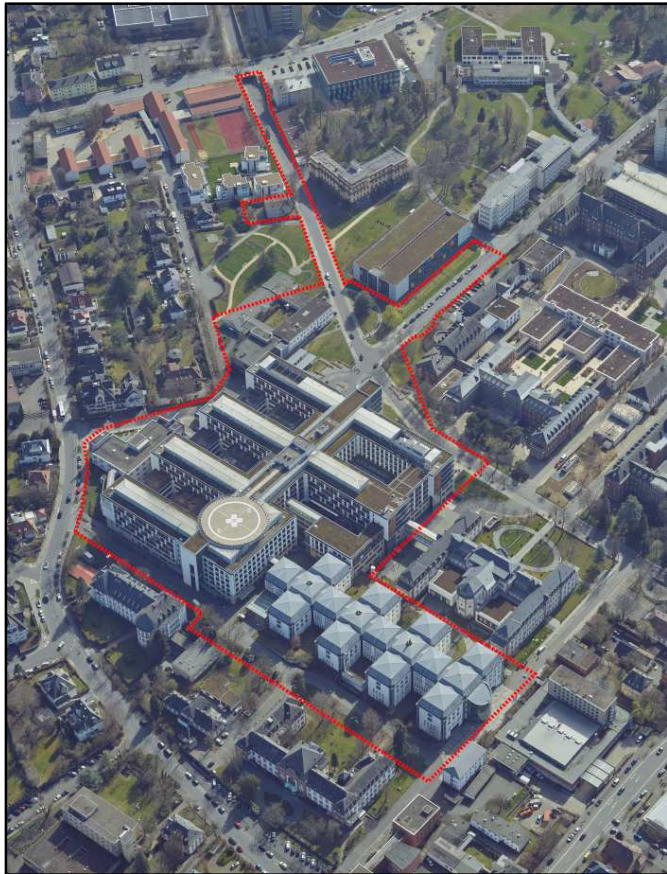


Abbildung 5-7: Schrägluftbild (Süd) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.

Hinsichtlich der Nutzung umfasst das Plangebiet ausschließlich klinische Einrichtungen zur medizinischen Versorgung sowie Forschungs- und Lehrschwerpunkte der Fakultät des medizinischen Fachbereiches der Justus-Liebig-Universität.

Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet schließen sich drei Einzelkulturdenkmale an. Dabei handelt es sich um das dreieinhalbgeschossige, eklektizistische Jugendstilgebäude der Augenklinik, das barockisierende Jugendstilgebäude Friedrichstraße 20 und den markanten dreigeschossigen Bau des damaligen Physiologischen und heutigen Biochemischen Institutes (Friedrichstraße 24). Östlich des Kinderherzzentrums und des zentralen Hauptgebäudes im Bereich des Wartweges sowie der Uhland- und Freiligrathstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im weiteren südöstlichen

Verlauf ist der neu angelegte Patientenpark vorzufinden. Im Süden des Plangebietes ist der stark überformte Seltersbergpark mit dem Patienten-/Besucherparkhaus des UKGM, dem Einzelkulturdenkmal ehemalige Lungenklinik und weiteren unterschiedlich dimensionierten, universitär genutzten Solitärbauten verortet. Hinzu kommt das ebenso südlich gelegene Einzelkulturdenkmal Medizinische Klinik nebst Neuer Psychiatrie. Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet schließt sich das Einzelkulturdenkmal ehemalige Chirurgische Klinik an. Die zentrale Anlieferung, der Verwaltungs- und Küchentrakt sowie der Wirtschaftshof entlang der Frankfurter Straße befinden sich in direktem Anschluss an die Neue Chirurgie und Rudolf-Buchheim-Straße.

Abschließend ist festzuhalten, dass das Gelände des Universitätsklinikums, dem das Plangebiet angehört und deren näheres Umfeld insgesamt durch medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Forschungs- und Lehrinstitutionen der Justus-Liebig-Universität geprägt ist und vornehmlich unterschiedlichste Sonderbauten verschiedener Baustile und Kubatur umfasst.

5.13 Naturräumlicher Bestand – Biotope, Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besteht aus verdichtet bebauten innerstädtischen Flächen und umfasst Gebäude, Verkehrsflächen und Grünflächen. Die außerhalb des Plangebiets gelegenen benachbarten gründerzeitlichen Gebäude sind noch mit größeren Grünflächen einge-

rahmt, auf denen teilweise schon sehr alte und damit große Bäume stehen. Das Plangebiet umfasst einige Teilflächen davon, da diese für die geplanten Erweiterungsanbauten bzw. die Verlegung und Neugestaltung der Verkehrsflächen Gaffky- und Klinikstraße in Anspruch genommen werden müssen. Die Restgrünflächen an der Neuen Chirurgie und mehr noch am zentralen Hauptgebäude sind dagegen größtenteils strukturarm und ohne größere Gehölze.

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

Vogelwelt

Im Plangebiet sind sowohl an den Gebäuden als auch in den Bäumen häufige und un gefährdete Arten anzutreffen; gefährdete Arten wie Mauersegler und Haussperling brüten außerhalb des Plangebiets. Die Gebäudeseite, an der Erweiterungsanbau „Riegel“ entstehen soll, ist komplett unbesiedelt. In einigen zur Disposition stehenden Bäumen brüten Höhlenbrüter (Kohlmeise, Blaumeise), an der mittelfristig zum Abriss vorgesehene alte Orthopädie der Hausrotschwanz. Aus Artenschutzgründen sind Gehölze, die wegen des Anbaus entfernt werden müssen, nur außerhalb der Brutzeit zu fällen. Auch bei Abrissarbeiten von Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. So ist die 2019 von einem Hausrotschwanzpaar besiedelte alte Orthopädie im Vorwege des geplanten Abrisses entsprechend nachzukontrollieren; über eventuelle Auflagen (Abrisszeitenregelung, CEF-Maßnahmen) wird im Rahmen des Abrissantrags unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde entschieden. Entsprechendes gilt auch für Abriss- und Sanierungsarbeiten an anderen Gebäuden.

Fledermäuse

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

Bäume

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

Baum-kastaster	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kronen-durch-messer (m)	Stamm-durch-messer (cm)	Vitalität	Bemerkungen
(170 B-Plan Seltersb. II)	Trauerweide	<i>Salix ‚Pendula‘</i>	12-14	260	abgängig (5-) 6	Nr. 161, rote Schrift am Baum
572	Birke	<i>Betula pendula</i>	6-7	90	3	–
573	Birke	<i>Betula pendula</i>	8-9	95	3	–
871	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	10-12	290	(3-) 4	Eichenprozessi-onsspinner
872	Amerikanische Eiche	<i>Quercus rubra</i>	18-19	240	3	Altnest
873	Serbische Fichte	<i>Picea omorika</i>	3	80	(3-) 4	in Gehölze eingewachsen
874	Serbische Fichte	<i>Picea omorika</i>	4	90	(3-) 4	starker Efeube-wuchs

875	Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>	20-21	280	3	starker Efeubewuchs
876	Lebensbaum	<i>Thuja plicata</i>	5	100	3	starker Efeubewuchs
896	Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	7-8	190	3-4	starker Efeubewuchs
903	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	12	240	3	starker Efeubewuchs
904	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	14-15	230	3	starker Efeubewuchs
905	Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	8	230	2-3	starker Efeubewuchs
906	Hänge-Esche	<i>Fraxinus excelsior Pendula</i>	8	200 (2-stämmig)		starker Efeubewuchs
907	Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	–	–	–	entfallen

5.14 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in ungefährender Verlängerung der südöstlichen Fußgängerbrücke am Alten Wetzlarer Weg, somit ist das Bahnnetz des Gießener Bahnhofes – der wichtigste ÖPNV-Knoten Mittelhessens – fußläufig in ca. sieben bis zehn Minuten und weniger als 800 m erreichbar. Mit den ebenfalls nicht weit entfernten Haltepunkten „Friedrichstraße“, „Klinikstraße“, „Petruskirche“ und auch „Bahnhof“ sowie „Liebigstraße“ besteht Anschluss an bis zu acht Stadtbus- und/oder Regionalbuslinien, womit insbesondere in die Innenstadt dichte Taktfrequenzen und zudem Verbindungen in nahezu alle Richtungen gegeben sind. Folglich ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Dennoch wird ein Bedarf gesehen, dass Mitarbeiter und Besucher des Klinikums über die Gaffkystraße direkt zum Haupteingang durch eine neue Buslinienführung gelangen können.

Motorisierter Individualverkehr

Durch die vorhandenen Verkehrsanlagen Frankfurter Straße, Friedrichstraße, Wartweg, Aulweg und Schubertstraße ist das Plangebiet, wie zuvor erläutert, von allen Seiten für den motorisierten Individualverkehr umschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschließung des UKGM Geländes nahezu ausschließlich über die an der

Schubertstraße gelegene private Verkehrsfläche Gaffkystraße. Das Plangebiet ist somit gut in das innerstädtische Verkehrsnetz integriert und es verfügt darüber hinaus über eine Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz. Aufgrund der baulichen Entwicklungsplanung am UKGM sind keine Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr zu erwarten.

Fuß- und Radwege

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

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

Ruhender Verkehr

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

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

5.15 Immissionsschutz

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

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

Die beiden Immissionsschutz-Dezernate beim RP Gießen äußerten keine Bedenken gegenüber der Planänderung. Es wurde jedoch auf die hohen Schutzanforderungen für die Kliniknutzung gemäß TA Lärm und DIN 4109 hingewiesen, was in den erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zum weiteren Klinikausbau zu berücksichtigen ist.

5.16 Ver- und Entsorgung

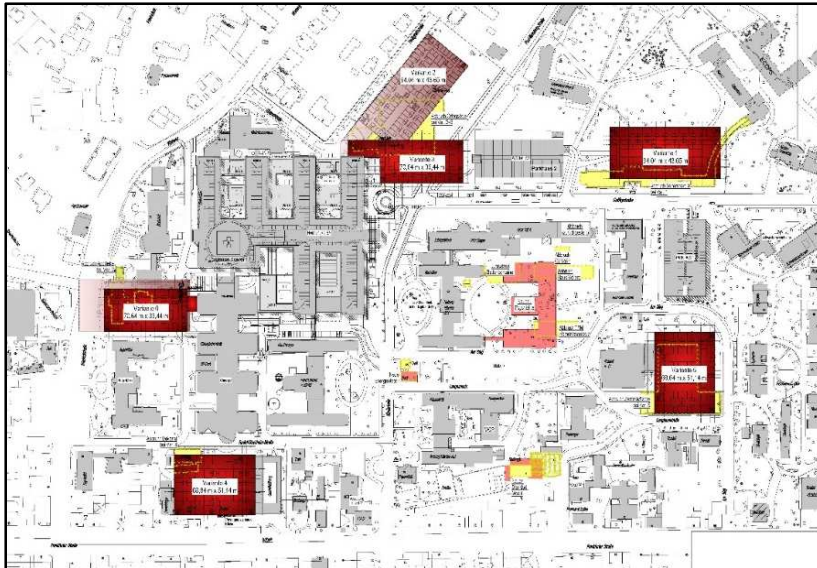
Der bauliche Bestand des Plangebietes ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturleitungsnetz angebunden. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, sowie die Abwasserentsorgung erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Grundsätzlich gilt die städtische Abwassersatzung. Die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

Durch das erweiterte Baufenster „Finger“ würde ein dort im Zuge der 1. Neubauphase provisorisch verlegter öffentlicher Kanal überbaut, weshalb hier eine endgültige Neuverlegung auf Kosten der UKGM GmbH vertraglich geregelt wird.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Eine Erweiterung der Telekommunikationslinien ist nicht erforderlich. Das Plangebiet wird weiterhin von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. Die Richtfunktrassen gehen vom Gebäudebestand aus, sodass mit diesbezüglichen Beschränkungen der Bauhöhen nicht zu rechnen ist.

Das Plangebiet befindet sich in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet, daher ist die Erdwärmegewinnung- und Nutzung nicht möglich.

6 HERLEITUNG DES PLANUNGSKONZEPTE UND VARIANTENENTWICKLUNG



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

Abbildung 6-1: Übersichtsplan mit Darstellung untersuchter und verworfenen Varianten zur baulichen Erweiterung des UKGM.

Zunächst wurde der bauliche Erweiterungsbedarf, mit einer benötigten Bruttogeschossfläche von 10.000 m² bis 15.000m², ermittelt. Anschließend erfolgte die Entwicklung und Bewertung der in der beigefügten Matrix (siehe Abbildung 6-1) aufgeführten Varianten. Der überwiegende Teil dieser Varianten wurden seitens der Stadt(planung) aufgrund gravierender Nachteile (Eingriff in Verkehrsanlagen oder den geplanten Patientenpark, Verunstaltung des Stadtbildes, unvertretbarer Befreiungsbedarf von Planfestsetzungen oder Nicht-Einfügung) abgelehnt.

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6	Variante 7	Variante 8
Charakteristika: Haupt Seltersberg A, Erweiterung 11.000m², keine Bedienung zulässig, Anbauanforderung B-Plan erforderlich	Charakteristika: Erweiterung 11.000m², keine Bedienung zulässig, Anbauanforderung B-Plan erforderlich	Charakteristika: Erweiterung 11.000m², keine Bedienung zulässig, Anbauanforderung B-Plan erforderlich	Charakteristika: Erweiterung 11.000m², keine Bedienung zulässig, Anbauanforderung B-Plan erforderlich	Charakteristika: Erweiterung 11.000m², keine Bedienung zulässig, Anbauanforderung B-Plan erforderlich	Charakteristika: Erweiterung 11.000m², keine Bedienung zulässig, Anbauanforderung B-Plan erforderlich	Charakteristika: Erweiterung 11.000m², keine Bedienung zulässig, Anbauanforderung B-Plan erforderlich	Charakteristika: Erweiterung 11.000m², keine Bedienung zulässig, Anbauanforderung B-Plan erforderlich
4. Vorüberlassung c. Temporein	4. Vorüberlassung	4. Vorüberlassung	4. Vorüberlassung	4. Vorüberlassung	4. Vorüberlassung	4. Vorüberlassung	4. Vorüberlassung
600 Betten	600 Betten	600 Betten	600 Betten	600 Betten	600 Betten	600 Betten	600 Betten
1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²
1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²
1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²
1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²
1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²	1.500 m²

Abbildung 6-2: Darstellung der tabellarischen Variantendiskussion zur baulichen Erweiterung des UKGM aus 2014 (Prof. Vogt/Leipzig).

Das UKGM favorisierte aus diesem Vorabstimmungsprozess in 2015 den in der Abbildung 6-3 konkretisierten sogenannten „5. Finger“ im Bereich des Haupteinganges des zentralen Hauptgebäudes an der Gaffkystraße.



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

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

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

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

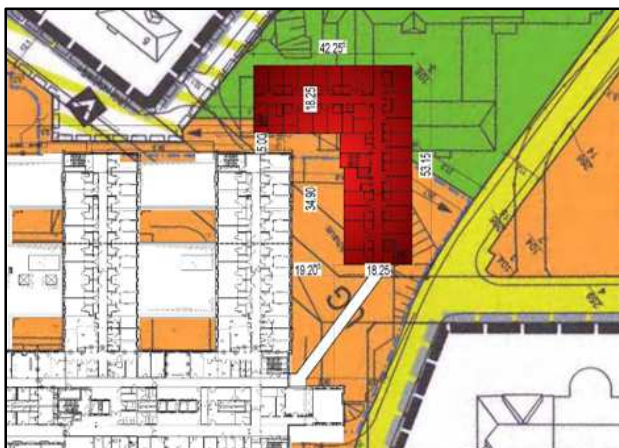


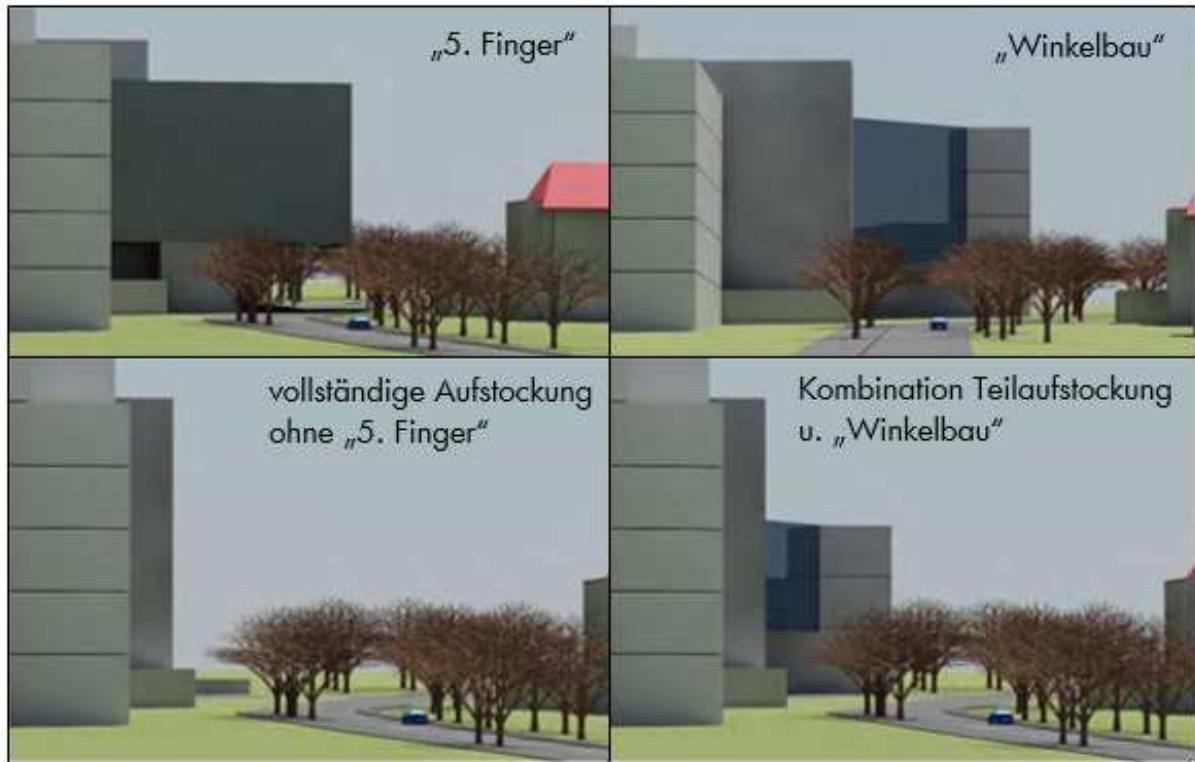
Abbildung 6-4: Darstellung der alternative Lösungsvariante „Winkelbau“ des Stadtplanungsamtes (10/2015).

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

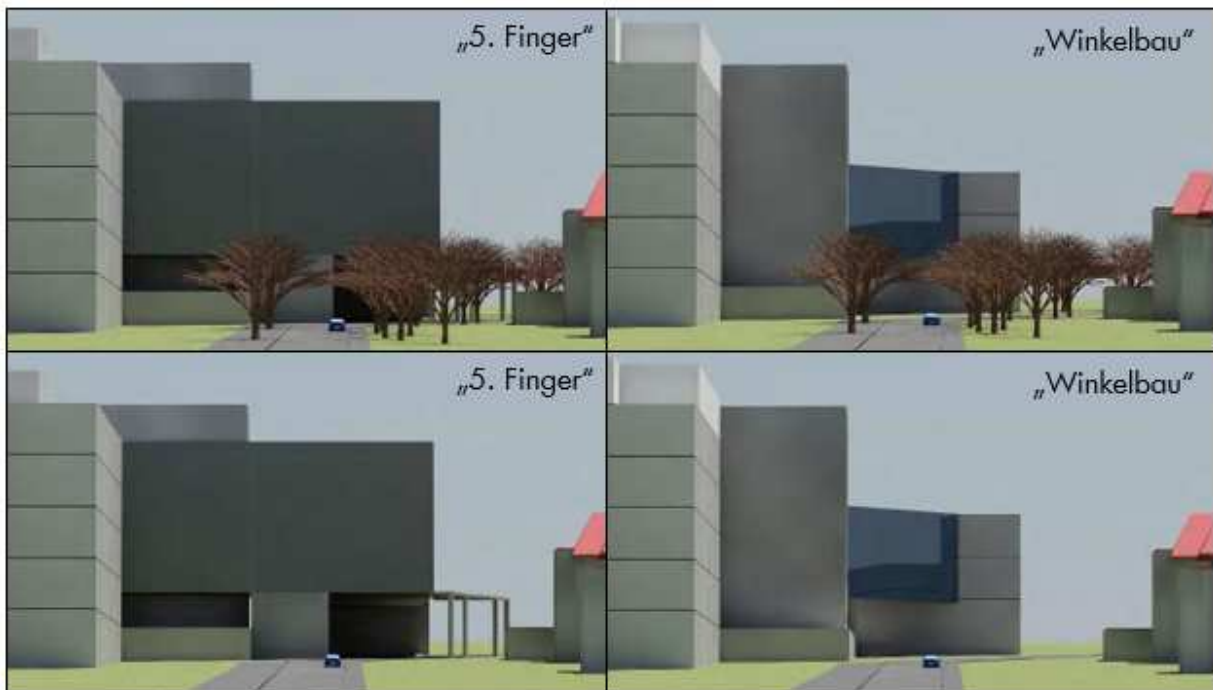
Ab Ende 2016 wurden durch den neuen Dezernenten des Stadtplanungsamtes, Bürgermeister Neidel, sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen weitere Erweiterungsvarianten in die Diskussion ein-

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

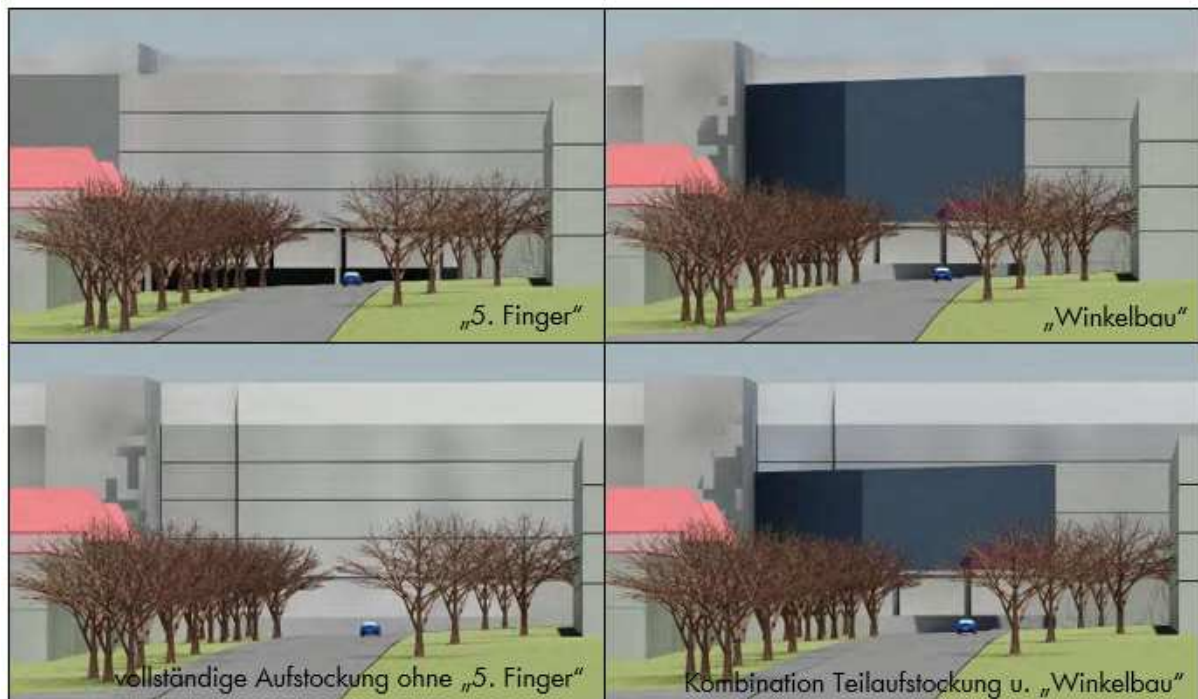
Ansichten von der unteren Klinikstraße in Richtung Haupteingang des zentralen Hauptgebäudes



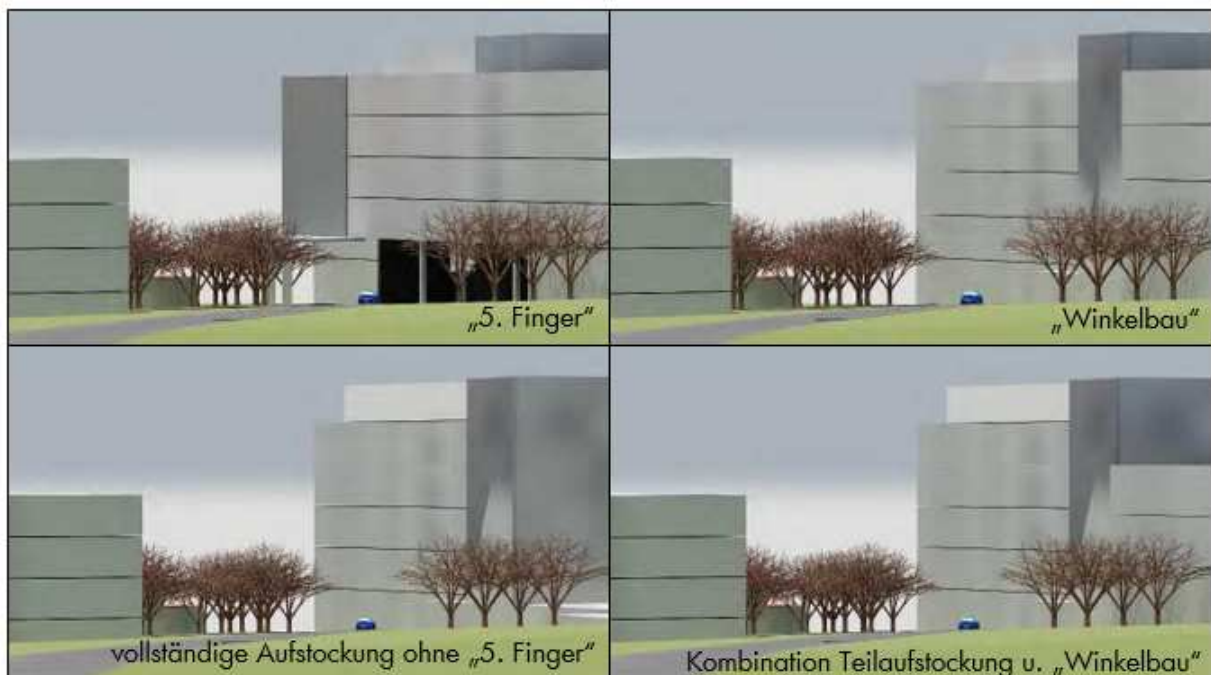
Ansichten von der unteren Klinikstraße in Richtung Haupteingang des zentralen Hauptgebäudes aus einem anderen Blickwinkel mit und ohne Darstellung von Bäumen



Ansichten von der Gaffkystraße in Richtung Haupteingang des zentralen Hauptgebäudes



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



Abbildungen 6-5.1-16: Verschiedene Ansichten der 3D-animierten Ausbauvarianten zum „Finger-Anbau“ (Stadtplanungsamt, 02/2017).

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

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

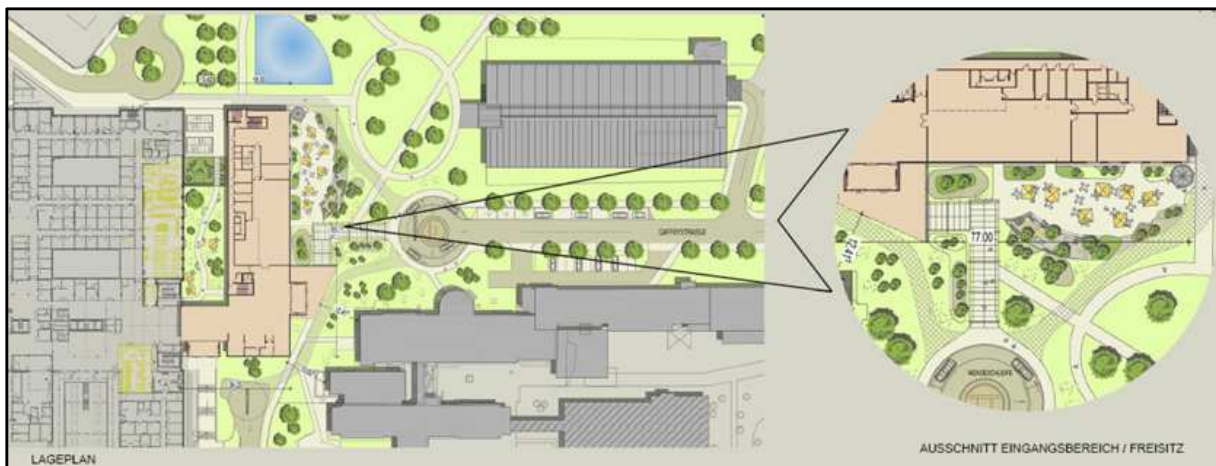


Abbildung 6-6: Darstellung der optimierten Variante des „5. Fingers“ (UKGM u. Prof. Vogt; 08/2017).

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

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

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

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

Infolge des bisherigen Vorabstimmungsprozesses und der denkmalfachlichen Empfehlungen beauftragte das UKGM das Architekturbüro HDR aus Leipzig mit der Erstellung

einer Machbarkeitsstudie, die alle bisherigen Erkenntnisse zusammenfasst und daraus eine bauliche Entwicklungsplanung am UKGM entwickelte.

Im Januar 2019 erfolgte auf Grundlage der Machbarkeitsstudie die Präsentation der entwickelten Erweiterungsvorschläge. Dementsprechend ist die Ausweisung von zwei Baufeldern in unmittelbarer Nähe des zentralen Hauptgebäudes am bestehenden Magistralensystem erforderlich, um sinnvolle funktionale Beziehungen zu erwirken. Die Erweiterung des zentralen Hauptgebäudes soll durch einen, gegenüber bisheriger Planungen modifizierten, Erweiterungsanbau "Finger" realisiert werden. Das Bestandsgebäude der Neuen Chirurgie soll durch einen Anbau in Form eines „Riegels“ erweitert und anschließend im Innern umgebaut sowie saniert werden (siehe Abbildung 6-7). Dies be-



Abbildung 6-7: Darstellung der Baufelder nördlich der Neuen Chirurgie und im Bereich des Haupteingangs mit Visualisierung der Erweiterungsanbauten „Riegel“ und „Finger“.

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

durch den Universitätsklinik-Um-/Ausbau erreichten und noch absehbaren quantitativen und qualitativen Umfangs der Eingriffe in die ursprüngliche denkmalschutzrechtliche Bestandssituation die Änderung der Denkmaltopographie erfolgt. Im Rahmen des im Juni 2019 durchgeführten Denkmalworkshops wurde dieses Fazit seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen dargelegt.

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

Die Ausrichtung des „Finger“-Anbaus kann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche noch in Bezug auf historische Fluchten und Sichtachsen optimiert werden.

7 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Sonstiges Sondergebiet

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

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

Im Sondergebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Freie Berufe und Gewerbebetriebe im Bereich des Gesundheitswesens und
- Einzelhandel, der in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Kliniknutzung steht (z.B. Apotheke, Kiosk, Blumenladen).

Die Auflistung der im Sondergebiet „Uni-Klinik“ zulässigen Nutzungen erfolgt abschließend.

Bei der Auflistung der im Sondergebiet „Uni-Klinik“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist zu gewährleisten, dass auch bei einer Summierung aller Nutzungen – insbesondere des Einzelhandels -, die in unmittelbar räumlichen und sachlichem Zusammenhang mit der Kliniknutzung stehen, der Ausnahmecharakter gewahrt bleibt. Dies ist bei der Ausübung des Ermessens nach § 31 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

7.2.1 Grundflächenzahl

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

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Fläche des Sondergebietes „Uni-Klinik“ maßgebend. Die übrigen privaten Verkehrs- und Grünflächen sind bei der Berechnung nicht zu der maßgeblichen Fläche hinzuzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Obergrenze von maximal 0,9 zulässig, sofern die Überschreitung durch Dachbegrünung in gleichem Flächenumfang ausgeglichen wird. Somit wird der Zentralisation der medizinischen Angebote des UKGM auch in Bezug auf die GRZ entsprochen und ein Ausgleich gesichert.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Eine Überschreitung der baugrenze durch Vordächer ist zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn sie 2,00 m Tiefe und

5,00 m Breite nicht übersteigt. Zudem sind innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderliche Feuerwehrumfahrten und –aufstellflächen, mit einer ausnahmsweisen Mitbenutzung durch den Rettungsdienst, zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

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

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

Die gegenüber der offengelegten Entwurfs-Festsetzung auf den universitären Verkehr erweiterte Nutzung der klinikinternen Straßen und Wege entspricht einer Anregung der Justus-Liebig-Universität sowie der bilateral zwischen UKGM und JLU getroffenen Vereinbarungen.

Zur unmittelbaren Anbindung des Geländes des Universitätsklinikums an das Stadtbus- und/oder Regionalbusliniennetz erfolgt die bedingte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bewegungsfläche für Linienbusse“, die erst wirksam wird, wenn die Entscheidung der zuständigen Behörde über die Zulassung des Buslinienverkehrs bekannt gegeben ist.

Im Zuge des Straßenausbaus wird der Flächenbedarf anhand der erforderlichen Schleppkurve exakt ermittelt und sowohl der Denkmalschutzbelang, als auch eine Busanbindung in Einklang gebracht. Im Bebauungsplan weist ein nachrichtlicher Hinweis auf die denkmalrechtliche Beachtung hin. Dieser Verkehrsflächen-Ausbau ist auch bei der alternativ festgesetzten Anlage eines Buswendekreises nicht erforderlich.

7.5 Private Grünflächen

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

Gaffkystraße. Damit ist die Grünflächenbilanz (2.400 m² Verlust zu 2.590 m² Gewinn) ausgeglichen.

Primäres Grünplanungsziel ist selbstverständlich zunächst der Erhalt der Grünflächen, die nicht von dem Vorhaben in Anspruch genommen werden. Diese Flächen werden deshalb alle als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sollen begrünt, d. h. mit Pflanzen gestaltet bleiben bzw. werden. Eine „Grünflächen“-Gestaltung mit Schotter, Kies oder Rindenmulch wird untersagt, da diese zwar pflegeleicht und „modern“, aber stadtklimatisch und stadtoökologisch unwirksam ist. Zur Sicherung der Grünqualität sind auch bauliche Anlagen in den Grünflächen untersagt. Ein Teilbereich der Grünfläche G1 wurde nordöstlich der Feulgenstraße als Fläche ohne Festsetzung ausgewiesen. Hier gilt § 34 BauGB.

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

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

7.6 Geh- und Fahrrechte

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

Zur Erweiterung der Geh- und Fahrrechte auf den universitären Verkehr siehe Kap. 7.4.

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

Stellplätze, Wege, Terrassen sowie Feuerwehrumfahrten, Lager- und Innenhofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung, Verdunstung oder einen verzögerten

Abfluss von Oberflächenwasser ermöglicht; dabei sind möglichst begrünungsfähige Befestigungssysteme anzuwenden. Dies entlastet den Wasserhaushalt und verbessert das Stadtklima. Ausgenommen sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

Zur Kompensation des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind Dachbegrünungen vorgesehen. Dies gilt für alle Dächer bis zu 5° Dachneigung alte Teilung, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten, Dachterrassen oder zur Belichtung darunter liegender Räume etc. benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke muss 10 cm betragen; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.

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

7.8 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

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

8.1 Gestaltung von Dächern

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

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

8.2 Grundstückseinfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Werbeanlagen

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

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sind an einem Gebäude mehrere Werbeanlagen vorhanden, so sind diese gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln. Die Fläche der jeweiligen Einzelanlage darf 4,00 m² nicht überschreiten. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Projektionen und akustische Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig. Flachwerbung darf nur unterhalb der Brüstungsoberkante von Öffnungen im ersten Obergeschoss mit einer Höhe von maximal 60 cm angebracht werden.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

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

Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, die nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessen sind. Ausgenommen hiervon ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 37 Hessisches Wassergesetz).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der städtischen Abwassersatzung unzulässig.

Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

Brandschutz

Für bauliche Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) mit einem Grundschutz von mind. 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2h vorzusehen und sicherzustellen. Das städtische Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz sieht hier die Ausführungsverantwortlichkeit bei den Stadtwerken.

Feuerwehrezufahrten, -aufstellflächen und -bewegungsflächen sind gemäß §§ 4, 5 HBO und nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden; die Vorgaben zu Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge sind zwingend einzuhalten. Sperrpfosten oder Schranken innerhalb von Feuerwehrezufahrten sind mit Feuerweherschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. In Bereichen von notwendigen Feuerwehraufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen nach § 14 HBO keine Bäume. Sträucher und Gehölz mit niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Gemäß § 45 HBKG sind Gebäude mit Hausnummern zu versehen.

Das städtische Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz war bereits in der konzeptionellen Vorabstimmung eingebunden und wird aufgrund der durch die beiden Klinikanbauten anzupassenden Verkehrswege und Feuerwehr-Bewegungsflächen auch weiterhin intensiv vor und zur Einreichung der erforderlichen Bauanträge beteiligt.

Leitungen und Baumstandort sowie Baumschutz

Hinsichtlich Baumschutz und Baumpflanzungen sind die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe 2016-06) und die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ (Ausgabe 2014-07) des Deutschen Instituts für Normung), die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1999) und die „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

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

Bodenschutz

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

Artenschutz

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

Vor Abbruch sind betroffene Gebäude auf mögliche Vorkommen von geschützten Tierarten zu kontrollieren (z.B. Brutvögel, Fledermäuse (Quartierstandorte), Siebenschläfer). So brütete 2019 an der alten Orthopädie der Hausrotschwanz, und das Gebäude ist von der Struktur her als Lebensraum für den Siebenschläfer geeignet. Diese Kontrolle ist auch vor Sanierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen an älteren oder höheren Gebäuden nötig. Die Untere Naturschutzbehörde ist in allen Fällen einzubeziehen.

Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

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

Großkronige Bäume:		Klein- und schmalkronige Bäume:	
Corylus corluna	(Türkische Hasel)	Acer campestre	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fraxinus ornus	(Blumenesche)	Malus sylvestris	(Holzapfel)
Ginkgo biloba	(Ginkgobaum)	Prunus padus	(Traubenkirsche)
Liquidambar	(Amberbaum)	Pyrus communis	(Birne)
Platanus acerifolia	(Platane)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Sorbus domestica	(Speierling)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Quercus frainetto	(Ungarische Eiche)	Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Sophora japonica	(Japanischer Schnurbaum)	Quercus robur "Fastigiata"	(Säuleneiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Koster"	
Tilia tomentosa	(Silberlinde)	Obstbäume in Sorten	
Tilia euchlora	(Krimlinde)		
Hitze- und strahlungstolerante Baumarten (gut geeignet für Stellplätze):			
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)		Quercus cerris (Zerreiche)	
Celtis occidentalis (Amerikanischer Zürgelbaum)		Quercus frainetto (Ungarische Eiche)	
Gleditsia triacanthos f. inermis (Gleditschie)		Quercus hispania (Spanische Eiche)	
Koelreuteria paniculata (Blasenesche)		Quercus petraea (Traubeneiche)	
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)		Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)	
		Zelkova serrata (Japanische Zelkove)	
Sträucher/Heckenpflanzen:		Kletterpflanzen:	

Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Clematis spec.	(Waldrebe)
Corylus avellana	(Hasel)	Hedera helix	(Efeu)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	Humulus lupulus	(Hopfen)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Lonicera spec.	(Geißblatt)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)	Polygonum aubertii	(Kletter-Knöterich)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)	Parthenocissus spec.	(Wilder Wein)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)	Vitis vinifera	(Weinrebe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)		
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)		
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)		

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

10 ARTENSCHUTZ

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

11 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes

Alternative Standorte für dieses Planverfahren im Stadtgebiet Gießens wurden aufgrund

- des Verfahrenstypes einer Planänderung,
- der speziellen Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Uni-Klinik“ mit der damit verbundenen Standortbindung sowie
- des Planänderungs-Zieles der Baurecht-Schaffung für Anbauten an das vorhandene Gebäude

nicht geprüft. Überdies ist es Ziel der Planung, die gegenwärtigen Nutzungen zu festigen und durch eine gezielte Steuerung mittels eines Bebauungsplanes Neustrukturierungen sowie konkrete bauliche Erweiterungsbedarfe zur Flächen- und Kapazitätssteigerung im Plangebiet zu ermöglichen.

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

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

11.2 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes

Berücksichtigung von Umweltbelangen

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

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

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

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplanänderungsentwurf nicht neu hervorgerufen.

Auswirkung Verkehr

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

Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

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

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand ausreichend vorhanden und sind, bis auf die Verlegungsnotwendigkeit eines öffentlichen Kanals von der Umlandstraße zur Klinikstraße, durch die Planung nicht betroffen.

Wasserversorgung

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

Trinkwasser –und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete.

Abwasserentsorgung

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

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

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

Die Auswirkungen auf das Bioklima sind durch die geplanten Rückbauten und die Ausweitung des Patientenparks größtenteils positiv.

Altlasten und Bodenschutz

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

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

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

11.3 Planungsrechtliche Konfliktbewältigung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Aus den Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange konnten wesentliche Ergebnisse in das Planwerk einfließen:

- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt: Redaktionelle Änderung in planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung.
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur: Redaktionelle Änderungen in planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz: Redaktionelle Ergänzung Begründung und Hinweise.
- Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst: Redaktionelle Ergänzung Begründung und Hinweise.

- Mittelhessische Wasserbetriebe: Regelung der Entwässerung in Städtebaulichem Vertrag und separaten Verträgen.
- Regierungspräsidium Gießen: Nachträgliche Klärung der Altlasten-Verdachtsfreiheit.
- Landkreis Gießen: Redaktionelle Ergänzung Begründung und Hinweise.
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Gießen): Redaktionelle Ergänzung Begründung.
- Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt: Redaktionelle Änderungen in planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung.

Zur Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind noch folgende wesentliche Anregungen und Bedenken verblieben, für die eine entsprechend hinzugefügte Behandlung empfohlen wird.

- **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**

Es wurden Bedenken und die Ablehnung bezüglich der durch die Planänderung ermöglichten Eingriffe in die geschützten Grünflächen im Bereich Gaffky- und Klinikstraße durch den Straßenumbau zur Anpassung an die Ausbau-Maßnahme „Finger“ gemacht. Der Anregung zur Plananpassung wird nur in Form der Aufnahme eines entsprechenden nachrichtlichen Hinweises an der Gaffkystraße entsprochen. Dennoch können die denkmalpflegerischen Anforderungen zum Erhalt der Grünfläche nördlich der Gaffkystraße erfüllt werden. Der Anregung zum Schutz des Baumbestandes wird entsprochen. Die Fuß- und Radwegeplanung entlang der Klinikstraße wird so weit möglich die geschützten Grünflächen und Bäume erhalten.

- **Justus-Liebig-Universität/JLU**

Es wurde angeregt, die Grünfläche G1 im JLU-Bereich der Biochemie zu reduzieren oder zu ändern, um die dortigen baulichen Anlagen nicht zu beeinträchtigen. Dieser Anregung wird entsprochen, indem die in Universitäts-Verfügung stehende Teilfläche der vorgesehenen privaten Grünfläche in eine Fläche ohne Festsetzung umgewandelt wird. Es gelten somit weiterhin der Bestandsschutz und § 34 BauGB als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für bauliche Veränderungen. Der angeregten Mitbenutzung der rückgebauten Paul-Meimberg-Straße durch universitätsbezogenen KFZ-Verkehr wird entsprochen. Der Hinweis zur fußläufigen Erschließung des Klinikanbaus Klinikstraße 36 wird zur Kenntnis genommen. Vorhandene Wege unterliegen dem Bestandsschutz. Die fußläufige Erschließung des Gebäudes Klinikstraße 36 (Zwischenanbau) bleibt erhalten, da genehmigt. Für die Erschließung des 2. Baufeldes der medizinischen Forschung zwischen dem derzeitigen Forschungszentrum und der ehemaligen Lungenklinik verbleiben trotz des in der Planänderung vorgesehenen Teilrückbaus der Paul-Meimberg-Straße mehrere Lösungsvarianten.

- **Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen/LBIH**

Die vom LBIH anderweitig und nachteilig eingeschätzte Berücksichtigung der (Sicht-)Achsen erfolgte durch ein Denkmalgutachten sowie in Vorabstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalpflege

Hessen. Durch eine entsprechende Anpassung der Planbegründung wird der Anregung entsprochen. Die festgesetzte Baugrenze verbleibt unverändert, da sie rechtlich auch eine andere Gebäudestellung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Die Einschätzung zur Erschließung des UKGM-Gebäudebestandes wird nicht geteilt. Auf die vorhandene interne Anbindung des Gebäudebestandes an die Gaffkystraße hat die Änderung des Bebauungsplans GI 04/22 „Seltersberg II“ keinen Einfluss.

12 VERFAHRENSABLAUF

Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Bebauungsplanverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss	29.09.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	09.06.2018
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	09.06.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	11.06. – 22.06.2018
Entwurfsbeschluss	14.11.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	16.11.2019
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme	26.11.2019 – 03.01.2020
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.11.2019 – 14.01.2020
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft	

13 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG 2013

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG 2001

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG 2016

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG 2016

14 UMSETZUNG DER PLANUNG

14.1 Umsetzungsperspektive

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

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

Die wesentlichen Inhalte des Städtebaulichen Vertrages sind:

- Nutzung der Gaffkystraße für den öffentlichen Busverkehr zur verbesserten Klinik-anbindung (Haupteingang). Im Zuge dessen wird eine barrierefreie Bushaltestelle errichtet und nachfolgend instand gehalten. Die in der angelaufenen Fortschreibung des Nahverkehrsplanes festzulegende öffentliche Buslinie erhält ein uneingeschränktes Nutzungsrecht für die Nutzung der Gaffkystraße.
- Abriss der Gebäude der ehemaligen Orthopädie (Paul-Meimberg-Str. 3) sowie des „Haus Pitzen“ (Paul-Meimberg-Str. 9) bis Ende 2025.
- Herstellung einer Baumallee in der Gaffkystraße innerhalb des Änderungsbereiches bis Ende 2025.
- Erweiterung (bis Ende 2026) und dauerhafte Pflege des Patienten-Besucherparks an der Paul-Meimberg-Straße.
- Errichtung einer Stellplatzanlage für mind. 600 Fahrzeuge in Form eines Parkhauses (mit PV-Anlage auf dem Dach), soweit die verkehrliche Abwicklung über die Schubertstraße und/oder Frankfurter Straße leistungsfähig nachgewiesen wird, sonstige Verträglichkeiten (Umwelt, Lärm, Denkmalpflege) begründet werden können und sobald die zuständigen Klinik-Gremien die Finanzierung frei gegeben haben.

14.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

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

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

Rundungsdifferenzen sind möglich

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14.3 Planungskosten

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

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

Stadtplanungsamt

29.01.2021