



Bebauungsplan Nr. GI 01/42
„THM Campus Wiesenstraße I“

Begründung

Planstand: 21.12.2017

Stadtplanungsamt Gießen



PlanungsbüroKoch

90 04 -34

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner Tel. (0 64 43) 6

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar Fax (0 64 43) 6

www.pbkoch.de

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zweck sowie Erfordernis der Planung	4
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet.....	6
3.1 Auswahl und Begründung der Verfahrensart.....	6
3.2 Planerische Rahmenbedingungen	7
3.2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010	7
3.2.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.2.3 Bisherige Bebauungspläne, planungsrechtliche Einordnung	7
3.2.4 Landschaftsplan und Biotopverbundplanung	8
3.2.5 Sonstige Fachplanungen.....	9
3.2.6 Schutzgebiete.....	15
3.2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege, Archäologische Fundstellen	16
3.2.8 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	16
3.3 Städtebaulicher Bestand.....	17
3.4 Naturräumlicher Bestand.....	18
3.5 Sonstiger Bestand.....	20
3.5.1 Verkehrliche Erschließung	20
3.5.2 Immissionsschutz.....	22
3.5.3 Ver- und Entsorgung.....	23
4. Herleitung des Planungskonzeptes und seiner Varianten	25
5. Begründung der Festsetzungen	26
5.1 Art der baulichen Nutzung	26
5.2 Maß der baulichen Nutzung	26
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	28
5.4 Verkehrsflächen	28
5.5 Grünflächen und Erhaltung von Bepflanzung	31
5.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	32
6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	33
6.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten	33
6.2 Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Werbeanlagen	34
7. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	35
8. Grünordnungskonzept, Umweltinformationen und Artenschutz	37
9. Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes	42
9.1 Prüfung der Alternativen.....	42
9.2 Beschreibung der Auswirkungen	43
9.3 Planungsrechtliche Konfliktbewältigung.....	43
10. Verfahrensablauf.....	45
11. Rechtsgrundlagen	45
12. Umsetzung des Bebauungsplanes	46
12.1 Umsetzungsperspektiven	46

12.2 Flächenbilanz und Bodenordnung	47
12.3 Kosten.....	47

1. Anlass, Ziele und Zweck sowie Erfordernis der Planung

Die THM ist mit über 15.000 Studenten einer der bedeutendsten Bildungsträger in Mittelhessen. Allein im Sommersemester 2016 haben über 1.000 Erstsemester am Standort Gießen ihr Studium an der THM begonnen. Aufgrund der seit den 70er Jahren ständig gestiegenen Studentenzahlen wächst die THM über ihren angestammten Campus an der Wiesenstraße hinaus. Von 2007 bis 2014 hat sich die Nutzfläche der THM um ein Drittel auf 45.000 m² vergrößert. Bis 2020 wird im Rahmen des hessischen Investitionsprogramms HEUREKA (2007 für Hessen gestartetes Investitionsprogramm HEUREKA: Hochschul Entwicklungs- und Umbauprogramm: **R**und**E**rneuerung, **K**onzentration und **A**usbau von Forschung und Lehre in Hessen) und des Hochschulpaktes 2020 eine Erweiterung um weitere rund 6.000 m² angestrebt.

Mit der vorliegenden Planung wird eine insgesamt geordnete bauliche Innenentwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild des THM-Campusbereiches Wiesenstraße aufwerten und eine Anpassung an aktuelle Bedürfnisse der Hochschullehre ermöglichen soll. Die angestrebte bauliche Veränderung soll gepaart werden mit einer Verbesserung der Grünstrukturen und einer Einbindung der Wieseck mit ihrem Uferbereich in den erlebbaren öffentlichen Raum.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des bei der Planaufstellung 2016 beschlossenen Plangebiets. Es beschränkt sich auf den östlichen Campusbereich Wiesenstraße und damit einen Teil des Herzstückes der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) am Standort Gießen. Ziel ist es, auf diesem Campus die zentralen Einrichtungen der THM, wie Mensa, Bibliothek und zentrale Lehre unterzubringen. Aktuell wird der gesamte Campus von zwei Hochhäusern aus den 1960 und 70er Jahren optisch negativ dominiert. Sie und die übrigen Bestandsgebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Hochschullehre. Im Zuge der vorliegenden Planung liegt der Fokus auf der Campushälfte südöstlich der Wieseck.

Die Planung für den Campus soll schrittweise erfolgen. Aktuell soll daher nicht der gesamte Campus Wiesenstraße, sondern nur der Bereich südöstlich der Wieseck, neu strukturiert werden. Die THM bzw. das Land Hessen haben zum Zwecke der Expansion entlang der Moltkestraße und Eichgärtenallee Grundstücke im unmittelbaren Umfeld des Hochschulbestandes erworben, sodass der THM sämtliche Bauflächen im Plangebiet zur Verfügung stehen. Dadurch kann zwischen Wieseck und Eichgärtenallee ein ganzheitliches Konzept für den Campus umgesetzt werden. Für projektierte Hochschulneubauten an Stelle des ehemaligen CVJM-Gebäudes mit Umgriff (Moltkestraße 11), des großflächigen Parkplatzdecks an der Ecke Eichgärtenallee/Ringallee und des dort benachbarten ehemaligen Gebäudes der Gewerkschaft Bergbau/Chemie/Energie (Eichgärtenallee 5) wurden bereits entsprechende Architekturwettbewerbe durchgeführt, um hier qualitätsvolle bauliche Lösungen zu finden. Auch die übrigen Flächen an der Kreuzung Moltkestraße/Eichgärtenallee sollen kurz- bis langfristig durch Abriss, Neubau und Umstrukturierung (baulich) neu gestaltet werden. Entsprechende Wettbewerbe stehen noch aus. Das Hochhaus C10 muss entgegen bisheriger Planungen voraussichtlich noch weitere zwei Jahrzehnte erhalten werden. Die danach folgenden planungsrechtlichen Bedürfnisse für diesen Bereich sind noch nicht absehbar und notwendige Erhaltungsmaßnahmen sollen nicht durch entgegenstehende Festsetzungen eingeschränkt werden. Das Gebäude wird daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgespart.

Ziel der Planung ist es, die Baustruktur so zu gestalten, dass ein optisch ansprechender und baulich differenzierter Campus entsteht, der sowohl funktional als auch durch sein Erscheinungsbild die Zusammengehörigkeit der Anlagen vermittelt und damit eine Imagebildungsfunktion erfüllt. Dabei wird auch weiterhin die Vernetzung und Verflechtung der THM mit der städtischen Umgebung angestrebt. Zu diesem Zweck wird die Festsetzung eines Sondergebietes „Hochschule“ angestrebt.

Die zentralen Nutzungen des Gesamten Campus Wiesenstraße sollen in viergeschossigen Gebäuden untergebracht werden, die sich zur Ringallee und zur Wieseck ausrichten. Die Institute, Labore

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

3.1 Auswahl und Begründung der Verfahrensart

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Planung zur Förderung der Innenentwicklung. Er umfasst einen vollständig bebauten Teilbereich der Gießener Innenstadt. Die aktuelle Art der Bebauung entspricht nicht mehr den heutigen Standards und Anforderungen an eine Hochschulnutzung - weder organisatorisch (räumliche Kapazitäten und Strukturen, Barrierefreiheit), noch optisch (Aufenthaltsqualität und Stadtbild). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll es ermöglicht werden, die alten Gebäude abzureißen und gegen Neubauten auszutauschen, die zum einen den heutigen Nutzungsanforderungen besser gerecht werden und sich zum anderen bezüglich Kubatur und Gestaltung besser in den umliegenden Gebäudebestand einfügen. Dies gilt insbesondere für Bauten, die bisher nicht durch die Hochschule genutzt, sondern erst kürzlich erworben wurden. Ferner sollen vorhandene Grün- und Wegestrukturen erhalten und durch neue Elemente ergänzt werden. Die vorliegende Bauleitplanung soll einer innerstädtischen Neuordnung dienen, indem sie einen planungsrechtlichen Rahmen für die Neubauten schafft, deren Lage und Ausmaße gezielt steuert und zusätzlich die Freiraumstrukturen unter besonderer Berücksichtigung von Denkmalschutz- und Naturschutzbelangen der Wieseck optimiert.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens; auch unter Berücksichtigung des Gesamtplangebietes aus dem Einleitungsbeschluss für das gesamte Plangebiet „THM-Campus Wiesenstraße“, dessen Aufstellung 2016 beschlossen wurde und wovon dieser vorliegende Bebauungsplan den ersten Teilbereich umfasst. Da es sich auch bei dem Gesamtplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, innerhalb welcher insgesamt weniger als 20.000 m² zulässige Gebäudegrundflächen festgesetzt werden sowie aufgrund der Erkenntnisse landschaftsplanerischer Voruntersuchungen, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a (1) Nr. 1 BauGB geregelt ist, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Es gibt keine weiteren Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Verfahren aufgestellt werden und mitgerechnet werden müssten.

Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPg. Das Plangebiet wurde bezüglich eines Vorkommens von Vögeln und Fledermäusen überprüft. Dabei wurden auch besonders und streng geschützte Arten (Vögel und Fledermäuse) erfasst, die aber aufgrund entsprechender Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kap. 3.4 und 7). Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 in den Fällen des § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

3.2 Planerische Rahmenbedingungen

3.2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Ziel-aussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) dargestellt. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2005) stellt die bebauten Grundstücke entlang der Moltkestraße als Flächen für den Gemeinbedarf dar mit den Zweckbestimmungen „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Öffentliche Verwaltungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Jugendheim, -herberge, -zentrum, -club, -freizeit, -bildungsstätte und Kinderheim“. Die übrigen bebauten Flächen werden als Sonderbaufläche Hochschulgebiet dargestellt. Die Wieseck wird als Wasserfläche und Landschaftsschutzgebiet Bestand (Nr. 2) dargestellt. Der Parkstreifen im Südosten wird als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt den Parkstreifen als Straßenverkehrsfläche fest, die Wieseck selbst als Wasserfläche und ihren Uferbereich beidseitig als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Ufergehölzsaum“ und „Uferpark“. Die übrigen Flächen werden als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hochschule“ festgesetzt. Große Teile des Bebauungsplanes sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ausnahme bildet der Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf. Zwar könnte man die Hochschulnutzung als Gemeinbedarf werten, die festgelegten Zweckbestimmungen des Flächennutzungsplanes passen jedoch nicht dazu.

Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Weg der Berichtigung anzupassen. Diese Regelung zur nachträglichen redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im vorliegenden Fall für den südwestlichen Teil des Plangebietes entlang der Moltkestraße angewandt. Denn auf diese Flächen hat sich die Hochschulnutzung bereits nahezu gänzlich - im Einvernehmen mit der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung - ausgebreitet und soll dies zukünftig komplett tun, nach Abriss und Neubebauung des ehemaligen CVJM-Grundstückes (Moltkestraße 11). Eine Wiederaufnahme der bisherigen oder einer ähnlichen Nutzung ist nicht gewünscht, da hier der Campus der THM langfristig angesiedelt werden soll. Die vorhandene und seitens der Stadt auch gewollte Hochschulnutzung an dieser Stelle wird durch den Bebauungsplan lediglich planungsrechtlich nachvollzogen.

Eine einheitliche Darstellung der Flächen des gesamten Campusareals macht daher Sinn. Der berichtigte Flächennutzungsplan soll zukünftig anstelle der Gemeinbedarfsflächen eine „Sonderbaufläche Hochschulgebiet“ darstellen.

3.2.3 Bisherige Bebauungspläne, planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich weitestgehend im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Lediglich entlang der Moltkestraße und der Kreuzung Moltkestraße/Eichgärtenallee überdeckt der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes G44 „Moltkestraße/Ostanlage“ (Rechtskraft

06.04.1966) das Plangebiet marginal. Mit ihm wurde der damalige Straßenausbau der Moltkestraße gesichert und dazu im aktuellen Bebauungsplangebiet straßenbegleitende Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan G44 „Moltkestraße/Ostanlage“ verliert daher im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes GI 01/42 seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes G44 „Moltkestraße/Ostanlage“ werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3.2.4 Landschaftsplan und Biotopverbundplanung

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (Planungsbüro Holger Fischer, 2004) bewertet das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit, dass naturräumlich zum Gießener Lahntal gehört. Er empfiehlt in der Ortslage von Gießen für Privatgrundstücke die Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern und eine Fassadenbegrünung.

Für Siedlungsgebiete jüngerer Zeit werden Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopbedingungen und Erhalt alter Bausubstanz empfohlen, die mit einer Aufwertung des Ortsbildes und einer Steigerung der Wohnqualität einhergehen. Im Plangebiet kommen besonders die folgenden Empfehlungen zum Tragen:

- Erhalt und schonende Sanierung alter Bausubstanz
- Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen in stark versiegelten Siedlungsbereichen
- Entwicklung eines Biotopverbundsystems „Stadt-Umland“

Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan keine Nutzungskonflikte mit Fachplanungen dar. Hinsichtlich der Bodeneigenschaften klassifiziert er das Plangebiet als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“. Die Nutzungsstrukturen bestehen in erster Linie aus „Zeilenbebauung, Hochhäuser, Militärische Anlagen“, gespickt mit einer kleinen Fläche für Verkehr (= Stellplätze rückwärtig von Eichgärtenallee 1) und einer weiteren Fläche für Gewerbe und Industrie (= Gewerkschaftsgelände, Eichgärtenallee 5). Der Parkstreifen innerhalb der Eichgärtenallee ist ebenfalls Teil der Verkehrsflächen; die Wieseck zählt zu „Bäche, Flüsse, Gräben unverbaut/verbaut“. Laut Biotopbewertung erhalten alle Flächen die Wertstufe „stark verarmt“. Basierend auf Daten von 2000 wird die Gewässergüte der Wieseck als sehr stark (III-IV) bis übermäßig verschmutzt (IV) eingestuft. Die Gewässerstrukturgüte wird als „mäßig verändert“ klassifiziert.

Die Entwicklungskonzeption enthält nur Informationen zum Flächen- und Objektschutz, jedoch keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Regeneration von Natur und Landschaft. Sie stellt die Wieseck als Teil eines Landschaftsschutzgebietes Bestand dar. Das übrige Plangebiet wird als Element der Biotopverbundplanung mit „Verbundsystem Außen- / Innenbereich - Radiale und tangentielle Grünzüge“ gekennzeichnet. Für die Wieseck wird zudem ein Überschwemmungsgebiet gem. § 70 HWG dargestellt. Eine lineare Verbindung aller radialen bzw. tangentialen Grünzüge ist im Zentrum der Stadt laut Landschaftsplan über die Wieseck und ihre Uferstrukturen möglich. Für diese Ringvernetzung ist in erster Linie die Sicherung und Vervollständigung des Ufergehölzstreifens an der Wieseck von Bedeutung.

Die Stadtbiotopkartierung (PGNU, 1998) zeigt ein ähnliches Bild. Auch hier sind der Parkplatz im Gelände und der Parkstreifen an der Eichgärtenallee als „(Groß-)Parkplatz“ dargestellt, das Gewerkschaftsgelände als stark versiegelte Gewerbefläche. Die Moltkestraße 11 zählt zur Zeilenbebauung, das übrige Baugebiet hingegen zu „öffentlich genutzte Gebäude mit hohem Versiegelungsgrad (teils > 70 %)“. Letzteres wird gemeinsam mit dem Parkplatz zusammengefasst als Referenzfläche mit Ob-

jektnummer 73. Die Wieseck ist als verbauter Bach gekennzeichnet mit begleitenden spontanen „Vorwäldern (Vorwaldstadien dominierend)“. Sie wird am südöstlichen Ufer von einem „Fußweg (versiegelt und unversiegelt)“ begleitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen die Ziele des Landschaftsplanes in hohem Maße (siehe Kap. 5.5).

3.2.5 Sonstige Fachplanungen

Masterplan 2020

Das im Auftrag der Universitätsstadt Gießen von der Leipziger PROJEKTGRUPPE STADT+ENTWICKLUNG erstellte und 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene „**Strategische und räumliche Entwicklungskonzept – Masterplan 2020**“ (2004) bewertete in drei Phasen die damalige Ist-Situation und formulierte daraus Chancen und Ziele für die Stadtentwicklung Gießen in den folgenden 15 Jahren sowie Handlungsempfehlungen, um diese umzusetzen. Die vier orientierenden Leitlinien sind 1. Bestand stärken, 2. Innenstadt und City revitalisieren, 3. In der Region kooperieren und 4. Als Wissensstandort positionieren und Innovationskräfte stärken.

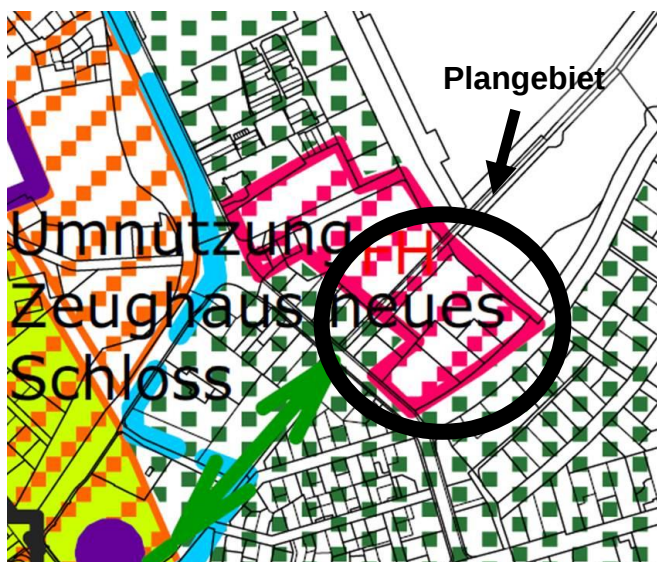


Abb. 2: Masterplan 2020 – Auszug aus Gesamtplan Phase I
(STADT+ENTWICKLUNG, 2005)

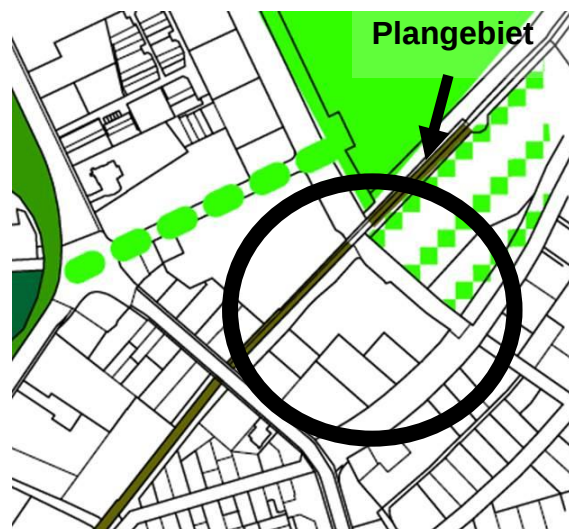


Abb. 3: Masterplan 2020 – Auszug aus Gesamtplan Phase I „Grüner Innenstadtring“
(STADT+ENTWICKLUNG, 2005)

Im Gesamtplan Phase I zählt das Gelände der Moltkestraße 11 zu den konsolidierten Siedlungsflächen. Diese gelten als stabil, ohne wesentliche Mängel und erfordern ein Eingreifen nur im Einzelfall. Die übrigen Flächen werden deckungsgleich mit der Zielsetzung für den vorliegenden Bebauungsplan, als zukunftsrelevanter Hochschulstandort der FH (= heutige THM) gekennzeichnet. Für die Hochschulstandorte wird generell eine bessere funktionale und stadträumliche Verknüpfung angestrebt, z.B. durch verkehrliche Maßnahmen oder Gestaltung des öffentlichen Raums. Zu diesem Thema wurde aufbauend auf den Masterplan 2020 ein eigener Masterplan Campus erstellt (s. unten). Der Teilplan Wohnen erfasst nur die Moltkestraße 11 und den Parkstreifen als „konsolidierte Wohn- und Mischgebiete“. Das Grünkonzept sieht eine Aufwertung der Uferbereiche von Lahn und Wieseck vor.

Masterplanung Campus

Um die bauliche Entwicklung am Standort Gießen sinnvoll lenken zu können, wurde von der THM 2010 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aufgabe des Wettbewerbs war es, die Campusbereiche der THM angesichts der Zunahme von Studentenzahlen und des anwachsenden Forschungs- und Lehrbetriebes neu zu ordnen und notwendige bauliche Erneuerungen und Erweiterungen zu planen. Durch den Gewinner des Wettbewerbes (SCHNEIDER + SCHUMACHER ARCHITEKTEN UND GTL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN) wurde im Auftrag der THM die **Masterplanung Campus Gießen** (2011) erstellt. Bis 2030 sollten sämtliche Maßnahmen in acht Bauphasen umgesetzt worden sein. Die Leitidee des Masterplanes «In bester Nachbarschaft» meint in diesem Zusammenhang eine nachbarschaftliche Integration der Hochschule in die umliegenden Strukturen und Nutzungen, eine Verknüpfung der einzelnen THM-Campusse im Gießener Stadtgebiet miteinander und eine „starke Identitäts- und Nachbarschaftsbildung der Fachbereiche und Institute untereinander“ (Auszug aus dem Erläuterungsbericht des Preisträgers zum Wettbewerbsbeitrag).

Die Wieseck teilt den Campus Wiesenstraße räumlich in zwei Bereiche. Das Plangebiet umfasst den südöstlichen Teil, jedoch ohne das Hochhaus C10. Der Campus Wiesenstraße in Gänze stellt aktuell das funktionale Zentrum der THM dar, mit allgemeinen Einrichtungen wie Verwaltung, Mensa, Bibliothek und Studentenwerk, aber auch der Mehrheit der Fachbereiche. Er wird durch eine heterogene Bebauung geprägt bezüglich Alter und Kubatur. Besonders markant sind die beiden Hochhäuser westlich und östlich der Wieseck und ihre Verbindungsgänge. Laut Masterplan sollen auf dem Campus Wiesenstraße auch weiterhin zentrale Einrichtungen, Labore und Einrichtungen der Fachbereiche untergebracht werden. Die zentralen Einrichtungen sollen den nördlichen Campusteil dominieren, die Labore und Institutsgebäude hingegen den südlichen Teil. Laut Masterplan sind die baulichen Neuerungen auf dem südlichen Campus im Zuge der Bauphasen 2, 3, 5 und 7 bzw. zwischen 2013 und 2027 angedacht. Mittlerweile hat sich dieser Zeitplan geändert. So soll der ursprünglich für Phase 2 (2013 bis 2019) geplante Abriss von Hochhaus C10 nun um ca. zwei Jahrzehnte verschoben und andere Vorhaben dafür vorgezogen werden.

Insgesamt ist eine architektonische Vielfalt für die einzelnen Institute und Einrichtungen gewünscht. Die Freiräume sollen aber dennoch einem Gesamtgestaltungskonzept für alle Campusse folgen.

Da der Campus Wiesenstraße mittig durch die Wieseck als verbindendes Element der städtischen Grünstruktur gekreuzt wird, wird auch der Campus selbst Teil dieser Freiraumstruktur. Durch die neue Strukturierung und Umgestaltung des Areals soll sich der Campus zur Wieseck hin öffnen. Eine neue, offen und breit gestaltete Brücke für Fußgänger und Radfahrer soll die Ufer miteinander verbinden. Die Hochhäuser mit Verbindungsbauwerken sollen langfristig abgebrochen werden und die Nachfolgebauten der bestehenden Frischluftschneise mehr Raum geben. Die Uferbereiche sollen teilweise umgestaltet werden. Bepflanzung soll dabei weitestgehend erhalten und stellenweise auch mit Hochstämmen ergänzt werden. Neue Wege und Plätze mit raumbildenden Großbäumen sollen zu verbindenden Freiraumelementen des barriere- und Kfz-freien Areals werden. Die Bushaltestelle „Schwanenteich“ in der Eichgärtenallee soll außerhalb des Plangebietes ebenfalls barrierefrei integriert werden. Neue oberirdische Stellplätze auf dem Campus sind nicht geplant, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen. Fahrradabstellanlagen sollen ebenfalls ergänzt werden. Im Masterplan wird die Stellplatzversorgung campusweit gesehen und nicht den einzelnen Standorten zugeordnet, da sämtliche Campusareale fußläufig erreichbar sind. Die THM setzt daher auf einige zentrale Stellplatzflächen im Umfeld von Wiesenstraße, Ringallee und Gutfleischstraße, die auch die Standorte z.B. an der Bismarckstraße versorgen. Eine Erweiterung des Parkdecks am Schwimmbad nordwestlich des Bebauungsplangebietes ist in diesem Zusammenhang geplant. Zudem soll der motorisierte Individualverkehr durch eine Stärkung des ÖPNV und Radverkehrs reduziert werden.

Nur die zentralen Nutzungen sollen in viergeschossigen Gebäuden mit größeren Kubaturen untergebracht werden, die sich zur Ringallee und zur Wieseck ausrichten. Die Institute, Labore etc. entlang Moltkestraße und Eichgärtenallee sollen eher kleinteilig strukturiert werden mit einer gestaffelten Höhenlandschaft und sich so der vorhandenen Umgebung in etwa anpassen. Höhen und Gebäudekanten sollen zueinander in Beziehung gesetzt werden und dem Raum dadurch eine klare Struktur verleihen. Einschnitte im obersten Geschoss und Erdgeschoss sollen eine Beziehung zum Umfeld herstellen. Dachaufbauten sind nicht geplant. Gemeinsamkeiten in Gestaltung und Materialauswahl sind für die Baumaßnahmen auf sämtlichen Campusbereichen der THM vorgesehen, um eine optische Verbindung zu schaffen. Die Verkehrsfläche entlang der Eichgärtenallee (Parkstreifen) soll ebenfalls neu geordnet werden, um die Zufahrten zum Campus, den ruhenden Verkehr und die Anbindung für Bus und Fahrrad zu optimieren. Die künftige Hochschulbebauung soll sich durch kleinteilige Strukturen in das Stadtgefüge einpassen. Neue Hochhäuser soll es nicht geben.

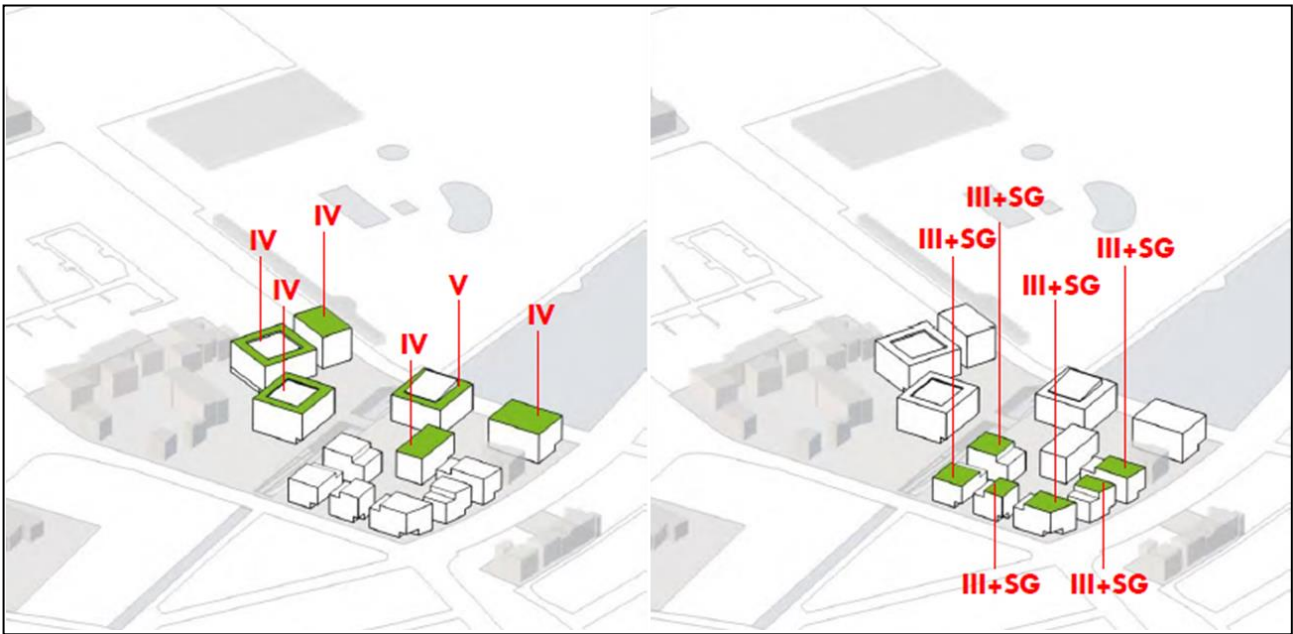


Abb. 4: Masterplanung Campus Gießen: Auszüge zur Geschossigkeit (schneider + schumacher, 2011)

Die Masterplanung sollte Grundlage allen baulichen Handelns der THM werden und die Planung durch Architekturwettbewerbe zu den einzelnen Campusarealen jeweils konkretisiert werden. Dieses städtebauliche Rahmenkonzept wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2012 zur Kenntnis genommen. Es wurde beschlossen, dass es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der künftigen Aufstellung von Bauleitplänen in der Stadt Gießen berücksichtigt werden muss.

Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Sachzwänge und geänderter Prämissen der THM, kann diese Masterplanung innerhalb des Plangebietes jedoch nicht mehr vollständig umgesetzt werden. Insbesondere der aus wirtschaftlichen Gründen bedingte mittelfristige Erhalt der beiden Hochhaus-scheiben an der Ringallee, von deren Abriss in dem Masterplan ausgegangen wurde, verlangt eine Überarbeitung und Anpassung der Masterplanung im Plangebiet. Für einzelne Bereiche (Bestandsbauten C16, 20, 21 und das Parkdeck = zukünftige Neubauten C11, 12, 15 und 16) wurden bereits, wie oben erwähnt, Architekturwettbewerbe durchgeführt (Nummerierung vgl. Kap. 3.3, Abb. 6). Die Ergebnisse weichen bei der Ausgestaltung der zu erneuernden Gebäude ebenfalls leicht von der damaligen Masterplanung ab. Dies wird vermutlich auch bei der Überplanung der Gebäude C13 und 14, Ecke Moltkestraße/Eichgärtenallee, erfolgen, da auch hierfür ein Architekturwettbewerb ausgelobt werden soll.

Ergänzend zum Masterplan Campus wurde durch das Büro Mann Landschaftsarchitektur ein „Masterplan Freianlagen“ für den Campus Wiesenstraße erstellt (aktueller Stand 04.07.2017, Vorabzug, siehe Abb. 5). Die bereits laut den Architektenwettbewerben geplanten Neubauten wurden hierin integriert. Für die noch nicht überplanten Bestandsbauten im Südosten des Geltungsbereiches hingegen wurde stellvertretend ein großer Baublock als Platzhalter dargestellt.

Das Konzept sieht im Bebauungsplangebiet eine einheitliche Höhenlage des Campus vor. Lediglich im Umfeld des vorerst bestehen bleibenden Hochhauses C10 ist eine Anpassung nötig, um eine Erschließung des bestehenden Erd- bzw. Untergeschosses weiterhin zu gewährleisten. Mindestens 20% der Plangebietsflächen sollen laut Vorgabe des städtischen Umweltamtes unversiegelt und begrünt sein. Mittig des Bebauungsplangebietes ist daher eine große Grünfläche vorgesehen, südlich angrenzend ein Baumbestandener befestigter Platz. Das Wieseckufer soll behutsam umgestaltet werden. Es soll in Teilen ausgelichtet und punktuell mit Einzelbäumen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden und so erlebbar gemacht werden. Der dem Gebäude C10 nördlich vorgelagerte Bereich wird in diese Planung einbezogen und umstrukturiert. Die bestehende Wegeverbindung entlang der Wieseck soll teilweise aufgegriffen, teilweise auch nach Osten verlagert werden. Eine Verschiebung oder Verbreiterung des Weges in Richtung Wieseck darf nicht erfolgen. Er ist als Fuß- und Radweg auf mindestens 3 m Breite vorzusehen. Zur Überquerung der Wieseck ist ein Steg vorgesehen, der zwischen dem Hochhaus und dem Neubau Molkestraße 11 verortet werden soll. Er soll den Skyway zwischen den Bestandsgebäuden ersetzen, der im Zuge der Umbaumaßnahmen entfernt werden muss. Je nach finaler Gestaltung und Anbindung der Mensa nordwestlich der Wieseck soll ein zweiter Steg realisiert werden, der auf den Vorplatz der Mensa mündet. Der provisorische erste Steg soll dann wieder zurückgebaut werden. Die denkmalgeschützte Baumreihe entlang der Eichgärtenallee auf Höhe des Schwanenteiches soll auch im Plangebiet entlang der Eichgärtenallee fortgesetzt werden (ohne Abbildung) unter der Voraussetzung, dass dort weiterhin Stellplätze angeboten und nötige Zufahrten zum Gelände angelegt werden können. Die bestehende Baumreihe aus Platanen entlang der Ringallee soll aus landschaftspflegerischen und klimatischen Gründen gemäß Forderung des städtischen Umweltamtes erhalten werden, mit Ausnahme des Bereiches, in dem Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich sind.

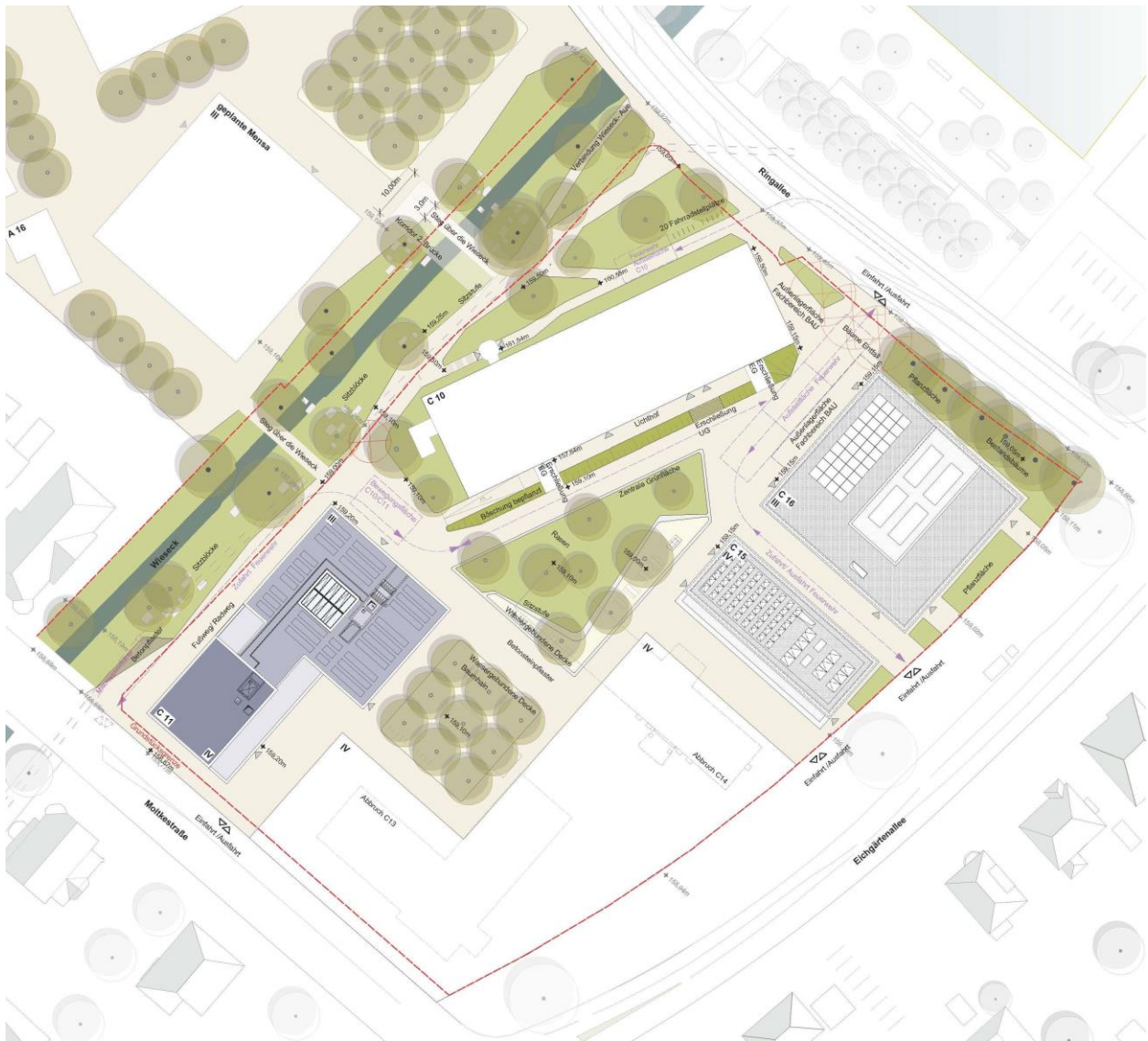


Abb. 5: „Masterplan Freianlagen – Zielplan Stufe 3“, Stand 04.07.2017 (Büro Mann Landschaftsarchitektur)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das im Auftrag der Universitätsstadt Gießen von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln (2011) erstellte **Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen** enthält neben einer Darstellung des Bestandes und einer Abgrenzung der Handelszentren auch Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Gießen. Es dient damit als Grundlage für weitere städtebauliche Planungen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt laut Konzept außerhalb von darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungslagen und dezentralen Einzelhandelsagglomerationen. Da keine Einzelhandelsbetriebe bestehen kann das Plangebiet auch keiner sogenannten sonstigen Lage zugeordnet werden. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier deshalb nicht empfehlenswert. Da ohnehin eine reine Hochschulnutzung vorgesehen ist, ergeben sich keine einzelhandelsbezogenen Konflikte oder gar eine Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen. Vor diesem Hintergrund ist es vertretbar eine kleinräumige Verkaufsfläche im Plangebiet ausschließlich für einen hochschultypischen Bedarf zuzulassen (z.B. Schreibwaren, Lehrbücher).

Vergnügungsstättenkonzept

Zeitgleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der GMA auch ein **Vergnügungsstättenkonzept für die Universitätsstadt Gießen** (2011) erarbeitet. Dieses Konzept ordnet das Plangebiet den sogenannten Ausschlussgebieten zu. In diesen Bereichen wird empfohlen, Vergnügungsstätten nicht zuzulassen. Als besonderer städtebaulicher Grund hierfür kann im vorliegenden Fall unter anderem angeführt werden, dass Innenstadteingangsbereiche (z.B. Moltkestraße/Platz der dt. Einheit) mit ihrem Umfeld attraktiv gestaltet werden sollen. Auch Standortbereiche spezieller Sondernutzungen (z.B. Hochschulen) und deren Umfeld sollen von Vergnügungsstätten freigehalten werden. Sie werden daher nicht in den zulässigen Nutzungskatalog aufgenommen.

Lokale Agenda 21

Mit Beschluss der Gießener Stadtverordneten vom 16.06.2005 wurde im Rahmen der Lokalen Agenda 21 das „**Handlungskonzept zur Aufwertung der Wieseck**“ abgesegnet. Da ein Teil der Wieseck inklusive Uferstreifen im Plangebiet liegt, sind hier allgemeine Ziele des Handlungskonzeptes zu betrachten, aber auch spezielle Vorgaben (Z 1.2, 15.2 und 16.2) für den konkret betroffenen Bereich der Wieseck zwischen Ringallee und Moltkestraße, die alle in Verantwortung der Stadt Gießen umzusetzen sind.

Zur Renaturierung der Wieseck wird allgemein folgendes angestrebt (Ziel 1):

- Struktur und Gewässergüte der Wieseck sind zu verbessern.
- Die Wieseck ist im Stadtgebiet in einen möglichst naturnahen Zustand zu versetzen.
- Die Uferbereiche der Wieseck sind in einem gewässerökologisch sinnvollen Bereich schützen, da sie der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers dienen.
- Naturnahe Bereiche der Wieseck sind zu erhalten und naturferne Abschnitte in einem angemessenen Zeitraum zu renaturieren bzw. ist durchgängig ein naturnaher Uferstreifen beiderseits des Gewässers zu erhalten oder wiederherzustellen.

Im Speziellen (Z 1.2) soll die Pegelstation in Höhe Fachhochschule (= THM) entfernt und der Bereich naturnah gestaltet werden.

Zudem sollen die vorhandenen uferbegleitenden Wegabschnitte entlang der Wieseck instand gesetzt werden (Ziel 15). Speziell (Z 15.2) sollen die Geländer von der Stadt instand gesetzt bzw. neu gestrichen werden.

Allgemein (Ziel 16) soll ferner im Zuge eines Konzeptes die Wegeführung Natur- und Kulturerlebnisse im städtischen Raum ermöglichen. Kriterien für die Wegeführung sind ufernahe Wegeführung, Barrierefreiheit sowie eine gemeinsame Nutzung durch die Zielgruppen Behinderte, Familien mit Kindern, Senioren, Fußgänger und Radfahrer.

Im Rahmen einer Neugestaltung des Wieseckufer-Weges und der Querung Moltkestraße soll speziell (Z 16.2) der Übergang so gestaltet werden, dass die Menschen bequem und sicher die Moltkestraße überqueren können. Weg, Bordsteinabsenkung und Querungshilfe sollen miteinander korrespondieren. Dabei soll geprüft werden, ob eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger weiter erhöht werden kann.

Soweit wie dies über den Bebauungsplan regelbar ist, wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen (z.B. Wegeführung entlang der Wieseck, Bereich „Sitzen & Verweilen“, Uferbereiche mit Sukzession)

Biotoptypen- und Faunakartierung

Für das Plangebiet wurde im Auftrag der Stadt Gießen vom BÜRO WIEDEN & GUTH – Büro für Landschaftsanalyse eine Kartierung für den Bereich des THM-Campus Wiesenstraße durchgeführt

(02/2017), in deren Rahmen zwischen April und Dezember 2016 eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen, insbesondere vorhandene Einzelbäume, und der Fauna unter besonderer Berücksichtigung der Vögel und Fledermäuse, durchgeführt wurde. Die Kartierungsergebnisse werden unter Kapitel 3.4 und 8 zusammengefasst.

Wasserrahmenrichtlinie

Die Wieseck wurde als relevantes Gewässer der EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) eingestuft (Gewässerkennzahl 25838) und ist daher in deren Maßnahmenprogramm Hessen 2015 - 2021 und Bewirtschaftungsplan enthalten. Die Maßnahmen sind nach § 54 (2) Hessisches Wassergesetz für alle Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Planungsträger verbindlich.

Im Plangebiet ist die Maßnahme Nr. 68586 zu beachten, die eine strukturelle Aufwertung von Gewässersohle und Uferbereichen unter Berücksichtigung der lokalen Restriktionen vorsieht. Aufgrund der Restriktionslage ist eine eigendynamische Entwicklung von Gewässersohle und -ufer nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich. Ziel soll sein, dass Sohle und Uferbereiche zumindest für unspezifische Arten einen Lebensraum bieten und dass eine Vernetzung mit ober- bzw. unterhalb liegenden Gewässerabschnitten gewährleistet wird. Die unnatürliche morphologische Ausstattung von Sohle und Ufer in Restriktionsbereichen (z.B. Ortslagen, Objektschutz, Hochwasserschutz) ist defizitär und wird durch den Ausbau von Gewässerbett und Ufer zum Schutz von Ortslagen und Infrastruktureinrichtungen verursacht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesen Maßnahmen nicht entgegen.

Maßnahmen im Gewässerbereich (z.B. bauliche Anlagen wie Stege, Strukturmaßnahmen) sind im Hinblick auf die zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

3.2.6 Schutzgebiete

Die am nordwestlichen Rand der Plangebietes fließende Wieseck liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (Gebietsnummer 2531018). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes umfasst das Gewässer samt den begrünten Uferböschungen. Weitere Schutzgebiete, wie Europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH- / Vogelschutzgebiete), sonstige Naturschutzgebiete, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. befinden sich nicht im Plangebiet.

Knapp 900 m nordwestliche des Plangebietes liegen das FFH-Gebiet „Wieseckau und Josolleraue“ (Gebietsnummer 5318-302) sowie das Vogelschutzgebiet „Wieseckau östlich Gießen“ (Gebietsnummer 5318-402). Zudem gehören die Uferbereiche der Wieseck (städtisches Eigentum) und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Moltkestraße 5, 7 und 9 (Privateigentum) zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wieseck. Dieses setzt sich nordöstlich der Ringallee und südwestlich der Moltkestraße mit dem weiteren Verlauf des Gewässers auch außerhalb des Plangebietes fort. Die Grenzen werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Im Überschwemmungsgebiet sind die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu berücksichtigen. Gemäß § 78 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 WHG ist im Überschwemmungsgebiet unter anderem untersagt, neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB auszuweisen (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften) sowie bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB zu errichten oder zu erweitern. Ausnahmen sind nach § 78 Abs. 2 WHG möglich, Maßnahmen im unmittelbaren Gewässerbereich bedürfen aber einer weitergehenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Beurteilung. Geplante Maßnahmen in Wasserschutzbereichen sind im Hinblick auf die Berücksichtigung

der wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen frühzeitig mit Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Der abflusswirksame Querschnitt der Wieseck darf durch die Planung bzw. die Uferumgestaltung nicht beeinträchtigt werden. Für die Brücken wird daher eine lichte Höhe von mindestens 158,9 m ü. NN empfohlen, da der Maximalpegel für ein 100-jähriges Hochwasser je nach Standort beim Plangebiet zwischen 158,25 m ü. NN und 158,63 m liegt. Die Brückenwiederlager sollen zudem außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HW100 verortet werden. Für die Detailplanung oder auch eine Abweichung von dieser Empfehlung ist ein hydraulischer Nachweis im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten. Eingriffe, die das hochwasserwirksame Abflussverhalten der Wieseck beeinflussen (z.B. Erniedrigung der Böschungsoberkante) und die gegen die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes verstoßen, sind unzulässig.

3.2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege, Archäologische Fundstellen

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, aber der regulierte Flusslauf der Wieseck ist Teil des Kulturdenkmals „Eichgärtenallee mit Schwanenteich und reguliertem Lauf der Wieseck“ nach § 2 Abs.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Bauvorhaben im Bereich der Wieseck und ihrer Ufer bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörden. Zudem ist der nach § 16 (2) HDSchG denkmalrechtlich bestehende Umgebungsschutz des Kulturdenkmals „Eichgärtenallee und Schwanenteich“, das sich nordöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ringallee fortsetzt, zu berücksichtigen. Zu letzterem gehören der Schwanenteich inklusive reguliertem Lauf der Wieseck und die mit Kastanien besetzte Allee.

Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

3.2.8 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen ist im Plangebiet kein Altstandort bekannt. Es weist jedoch darauf hin, dass Flächen im Plangebiet, wie auch im übrigen Innenstadtbereich, aufgefüllt sein könnten und dass dieses Füllmaterial in der Regel nicht unbelastet ist.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer, den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden, systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine möglichst EDV-gestützte Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

3.3 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt zentral am nordöstlichen „Eingang“ zur Gießener Innenstadt und erfährt hier eine besonders wertige Prägung durch die nordöstlich angrenzende denkmalgeschützte Parkanlage des Schwanenteichs mit Kastanienallee sowie die anschließenden hochpreisigen Wohnquartiere. Im Südwesten und -osten wird das Gebiet auf den ihm jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten überwiegend durch freistehende Einzelhäuser, mit überwiegend Wohn-, teilweise auch Dienstleistungsfunktion, gesäumt. In der Moltkestraße (Südwesten) ist diese Bebauung überwiegend dreigeschossig, in der Eichgärtenallee (Südosten) meist zweigeschossig.

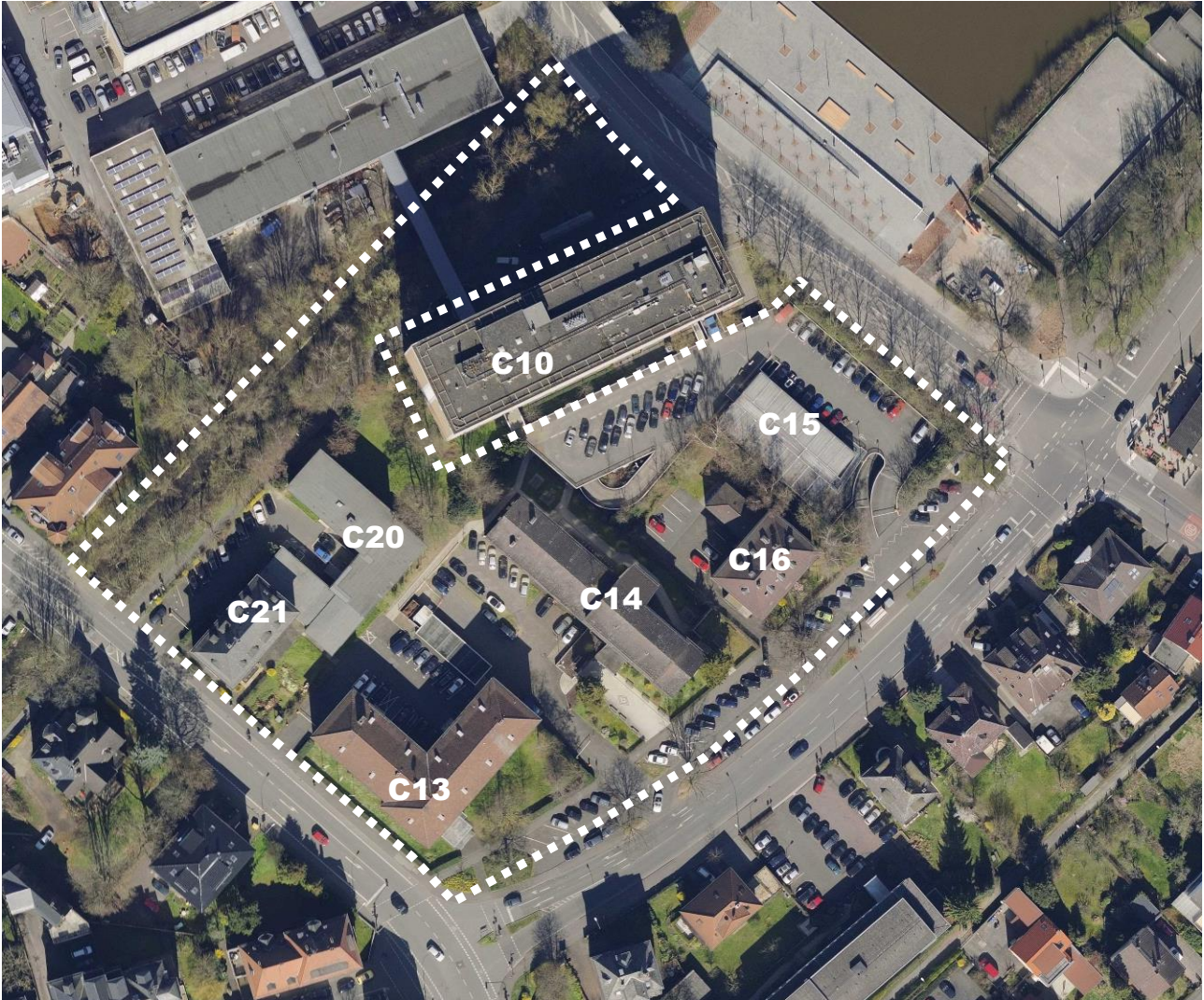


Abb. 6: Luftbild des Plangebietes 2014, genordet (Stadt Gießen, 03/2017)

Die entlang der Eichgärtenallee und der Moltkestraße dem Plangebiet gegenüberliegende bauliche Umgebung entspricht also überwiegend einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nordwestlich des Gebietes jenseits der Wieseck befindet sich auf der gleichen Straßenseite entlang der Moltkestraße ebenfalls eine Häuserzeile mit ein- bis dreigeschossige Einzelhäusern. Zwischen dieser Zeile und der Ringallee liegen hingegen langgestreckte Gebäude des THM-Campus (z.B. Hochhaus A10).

Das Plangebiet selbst wird durch eine heterogene Bebauung geprägt, sowohl bezüglich Alter als auch Kubatur und Gestaltung. Ein einheitliches Muster gibt es nicht.

Das Plangebiet wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg bebaut. Das L-förmige Eckhaus an der Kreuzung Moltkestraße/Eichgärtenallee ist Teil der Siedlungsentwicklung von 1948 bis 1956. Das

Hochhaus mit südlich angrenzendem Parkdeck stammt aus den 1970er Jahren und die übrigen Gebäude wurden in den 1990er Jahren errichtet.

Die freistehenden Gebäude mit offener Bauweise haben überwiegend drei Vollgeschosse und geneigte Dächer (rückwärtige Anbauten sind teilweise niedriger und/oder mit Flachdach ausgebildet), jedoch variieren sie in punkto Farbgestaltung und Materialien der Fassaden und Dächern, Stellung der Gebäude und Firstausrichtung. Es gibt sowohl tief ins Grundstück hineinragende, langgestreckte Gebäude, als auch längs entlang der Straße ausgerichtete Bauten oder L-förmige Eckbauten. Die Bauflucht ist ebenfalls nicht einheitlich. Im Zentrum des Baugebietes bzw. an den Rückseiten der Gebäude befinden sich befestigte Fußwege, Aufenthaltsflächen und Stellplatzflächen. Die Zufahrten hierzu erfolgen von der Moltkestraße und Eichgärtenallee aus, bzw. dem dortigen Parkstreifen.

Die Gebäude im Plangebiet weichen damit überwiegend von der umgebenden Bebauung ab. Besonders auffällig sind das 10-stöckige Hochhaus C10 an der Ringallee, das jedoch aus dem Geltungsbereich ausgespart wurde, und das großflächige Parkdeck an der Kreuzung Eichgärtenallee/Ringallee. Die Parzellenstruktur ist eher großflächig ausgelegt. Die überwiegend versiegelten Zufahrten und Hinterhöfe sowie das kaum durch Tageslicht beleuchtete untere Parkdeck mit niedriger Deckenhöhe weisen kaum Aufenthaltsqualität auf. Einzig vereinzelt vorhandene Sitzgruppen erfüllen geringfügig eine Aufenthaltsfunktion im Freien.

3.4 Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand wurde durch Begehungen des gesamten Campus zwischen April und Dezember 2016 ermittelt (Wieden & Guth, 2017). Dabei wurden nicht nur die Biotop- und Nutzungsstruktur, sondern auch Einzelbäume, Avifauna und Fledermäuse erfasst. Das Büro Mann Landschaftsarchitektur hat zudem die vorhandenen Bäume auf dem Campus einmessen lassen und die zu erhaltenden Exemplare in seiner Freiraumplanung dargestellt (s. Kap. 3.2.5, Abb. 5).

Mit Ausnahme des näheren Umfeldes rund um die Wieseck und das Hochhaus im Norden, sind die Flächen des Plangebietes stark versiegelt. Neben den Gebäuden, bei denen insbesondere das Parkdeck im Nordwesten hervorsticht, tragen hierzu die nicht überdachten Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten bei, welche sich in den rückwärtigen Bereichen der Bestandsgebäude befinden. Fußwege und kleinere Aufenthaltsbereiche sind hier ebenfalls zu nennen. An den Straßenzugewandten Seiten und im näheren Umfeld rund um die Wieseck und das Hochhaus sind gärtnerisch meist intensiv gepflegte Grünflächen gelegen. Diese sind jedoch überwiegend nicht zum Betreten gedacht und die wenigen Sitzmöglichkeiten im Gebiet sind nicht in diese Grünflächen integriert, sondern primär entlang der befestigten Flächen angeordnet. Die Aufenthaltsqualität ist daher dort nur gering.

Es finden sich weder geschützte Biotope noch gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten im Plangebiet. Jedoch sind diverse besonders geschützte Vogelarten, teilweise brütend, nachgewiesen worden. Vereinzelt wurden Baumhöhlen und Nistkästen im Plangebiet gefunden. Ferner wurden streng geschützte Fledermausarten/-gruppen im Plangebiet erfasst, jedoch keine Quartiere gefunden. An den Hochhäusern könnten aber - zumindest zeitweise - Quartiere für Fledermäuse vorhanden sein. Details und Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 aufgeführt.

Das Bodengefüge ist, mit Ausnahme der Wieseck durch Auffüllungen oder Abgrabungen überformt, natürlich anstehende Böden sind nicht mehr existent. Die ökologischen Bodenfunktionen sind insbesondere im Bereich des Parkdecks stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Mit der Wieseck ist ein Fließgewässer innerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Das Plangebiet ist im Bereich der stark versiegelten Flächen durch ein städtisches Klima geprägt (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche). Die Ufergehölze begünstigten einen thermischen Ausgleich.



Abb. 7:
Blick nach Westen auf
Eichgärtenallee 1 (Ge-
bäude C13)

(Stadt Gießen 06/2017)

Die einzelnen Baugrundstücke werden zum Teil durch niedrige Heckenpflanzungen voneinander getrennt. Diese treten auch als Einfriedung entlang der Eichgärtenallee auf (siehe Abb. 7). Im Übrigen gibt es weitere Gehölzpflanzungen auf den oben beschriebenen Freiflächen zwischen und vor den Gebäuden. Besonders hervorzuheben ist eine Baumreihe aus großen Platanen entlang der Ringallee, die das Gebiet positiv prägt.

Abb. 8 und 9:
Höhenunterschiede im Plangebiet (PBKoch 03/2017)

Links: Gebäude C20, Blick Richtung Moltkestraße
Rechts: Gebäude C14, Blick Richtung Eichgärtenallee



Dieser Baumreihe nordöstlich gegenüber liegt ein Platz, der im Zuge der Landesgartenschau 2014 vor dem Schwanenteich angelegt wurde. Durch den Platz hat das Areal hier bereits eine Aufwertung erfahren, die durch den Erhalt der Baumreihe weiterhin bestehen bleiben soll. Weitere Einzelbäume sind überwiegend im Uferbereich der Wieseck und entlang der Eichgärtenallee verortet. Entlang Letzterer soll die Reihe aus Kastanien fortgesetzt werden, die nördlich des Plangebiets besteht.

Die Wieseck am nordwestlichen Rand des Plangebietes mit ihrem begradigten Gewässerbett wird beidseitig von überwiegend heimischen Ufergehölzen begleitet. Diese sind jedoch überwiegend gewässeruntypisch und der Uferbereich ist mit Pflastersteinen befestigt.

Topographisch ist das Gelände rund um die Moltkestraße 11 und das Hochhaus relativ eben mit dem Straßenniveau. Bei dem Gelände rund um die Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes trifft dies nur auf die Vorgärten zu. Die rückwärtigen Bereiche liegen zum Teil deutlich tiefer (siehe Abb. 8 und 9).

3.5 Sonstiger Bestand

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Straßenführung

Im Nordwesten endet das Plangebiet am Ufer der Wieseck. An den übrigen drei Seiten ist es von Verkehrswegen umschlossen, die die äußere Erschließung sicherstellen. Die Moltkestraße ist eine der Gießener Hauptverkehrsstraßen, die Ringallee und Eichgärtenallee sind Sammelstraßen. Der Abschnitt der Eichgärtenallee, der innerhalb des Plangebietes liegt, stellt einen von der eigentlichen Fahrbahn baulich abgetrennten Parkstreifen dar. Mit Blick von Südosten (= Hauptfahrbahn Eichgärtenallee) nach Nordwesten (= Baugrundstücke im Plangebiet), umfasst der öffentliche Parkstreifen einen Bürgersteig mit Bushaltestelle, eine einspurige Fahrbahn mit begleitenden Parkbuchten in Längsaufstellung, weitere Parkplätze in Schrägaufstellung und einen weiteren Bürgersteig. Daran grenzen die Baugrundstücke an. Beide Bürgersteige sind an den Stellen unterbrochen bzw. abgesenkt, wo eine Zufahrt zu den Grundstücken Eichgärtenallee 1 bis 5 und zum Parkdeck der THM erfolgt. Die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft innerhalb des Parkstreifens an der Stelle, wo laut Straßenverkehrsbehörde der Stadt Gießen der zukünftige Ausbau der Eichgärtenallee enden soll. Die übrigen genannten Verkehrswege sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine innere Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge ist nicht erforderlich.

Bis auf Lieferverkehr und gebäudenaher Behindertenstellplätze soll der Campus zukünftig Kfz-frei sein und zudem vollständig barrierefrei.

Fahrrad- und Fußwege

Derzeit befindet sich im Plangebiet eine Fuß- und Radwegeverbindung parallel zur Wieseck auf städtischem Grund. Sie stellt eine direkte Verbindung zwischen Moltkestraße und Ringallee bzw. Wieseck dar und ist öffentlich nutzbar. Weitere Fußwege sind auf dem Gelände der Hochschule zwischen den Gebäuden angeordnet und dienen primär zur Verknüpfung der einzelnen Hochschulgebäude. Hier befinden sich auch diverse Radabstellanlagen.

Ausgewiesene Fahrradwege sind im Plangebiet noch nicht vorhanden. Rund um das Gebiet ist die Situation für den Radverkehr divers. In der Moltkestraße verläuft ein separater Radfahrstreifen. In der Ringallee und auf der Hauptfahrbahn der Eichgärtenallee gibt es getrennte Rad- und Gehwege. Innerhalb des Parkstreifens im Plangebiet wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt.

Für den Fuß- und Radverkehr bieten sich die Uferbereiche der Wieseck an, die das Plangebiet sowohl mit den übrigen Campusbereichen der THM, als auch mit dem Bahnhof verbinden. Das Handlungskonzept der Lokalen Agenda 21 der Stadt Gießen zur Aufwertung der Wieseck (vgl. Kap. 3.2.5) sieht hier Aufwertungsmaßnahmen in Verantwortung der Stadt Gießen vor. Die vorhandenen uferbegleitenden Wegabschnitte entlang der Wieseck sind demnach in Stand zu setzen. Die Wegeführung soll ferner Natur- und Kulturerlebnisse im städtischen Raum ermöglichen. Diese allgemeinen Ziele und ihre speziellen Anforderungen im Bereich des Plangebietes sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Wegeführung innerhalb des Campusareals bzw. des Plangebietes soll zudem zukünftig neu strukturiert werden (vgl. Kap. 3.2.5). Laut Freiraumplanung des Büros Mann Landschaftsarchitektur (Stand 07/2017) ist vorgesehen, den Weg entlang der Wieseck nach Osten zu verlagern und dort leicht mäandrierend und zum Teil verästelt entlang der Gebäudefront von Hochhaus C10 bis zu Ringallee fortzuführen. So würde der Uferbereich der Wieseck etwas vergrößert werden. Aktuell ist der vorhandene Weg städtisches Eigentum (die Grundstücksgrenze endet entlang des Weges). Durch die Verlagerung läge er nicht mehr vollständig auf städtischen Grundstücken.

Die Verbreiterung des Ufers wird von Seiten der Stadt begrüßt, sofern die dauerhafte öffentliche Nutzbarkeit eines neuen Weges auf mindestens 3,00 m Breite sichergestellt wird. Mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Gießen ist bereits abgestimmt, dass diese Mindestbreite ausreichend ist, da es kein offizieller Hauptradweg sein wird. Außerdem sind neue Strukturen durch neue Wege und Plätze im Zentrum des Campus vorgesehen. Für die Barrierefreiheit ist dabei unter anderem die Schaffung eines möglichst einheitlichen Höhenniveaus für den gesamten Campus vorgesehen (vgl. Kap. 3.4).

Von dem oben genannten Fußweg aus ist eine direkte Querung der Wieseck über einen Steg vorgesehen. Aktuell ist dies nur durch Verbindungsbrücken zwischen den Gebäuden C10 und A15, sogenannte Skyways/-walks, möglich. Diese Skyways sollen im Zuge der Abriss- und Neubautätigkeiten abgebrochen werden. Der Masterplan des Büros Mann stellt aktuell zwei Stege dar. Die nördliche Brücke soll die Hauptbrücke sein und auf den Vorplatz der zukünftigen Mensa führen und nur für Fuß- und Radverkehr nutzbar sein. Die südliche Brücke wird nur für den Zeitraum benötigt, in dem die Mensa gebaut wird, da dazu bereits der bestehende Skyway abgebrochen werden muss. Danach wird sie nicht mehr zwingend benötigt. Da die Wieseck und ihr Ufer im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes, Überschwemmungsgebietes und eines Ensembleschutzes liegen, soll nur ein Steg dauerhaft erhalten bleiben. Die südliche Brücke soll deshalb nur solange zulässig sein, bis die nördliche Brücke fertig gestellt ist.

Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Querung der Wieseck, wenn der geradlinige ausgesteinte historische Flussverlauf und die begrünten Uferzonen mit Baumbestand erhalten bleiben. Die Planung der Stege ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

Öffentlicher Nahverkehr

Unmittelbar südlichöstlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Schwanenteich“. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen am ÖPNV-Netz hervorgerufen. Jedoch wird seitens der THM eine Anpassung der Bedienung der Haltestelle „Schwanenteich“ gewünscht, um die Erreichbarkeit des Campus per ÖPNV zu verbessern. Zudem soll die Bushaltestelle so umgestaltet und in den Freiraum integriert werden, dass eine direkte barrierefreie Anbindung an den Campus entsteht. Sie liegt jedoch außerhalb des Plangebietes.

Ruhender Verkehr

Aktuell befindet sich im Plangebiet an der Ecke Ringallee/Eichgärtenallee ein großes Parkdeck mit zwei Ebenen. Derzeit ist es aber nicht vollständig nutzbar, da Teile mit Containern für Seminarräume oder mit Abfallcontainern belegt sind. Die untere Etage ist teilweise abgesperrt. Des Weiteren befinden sich im rückwärtigen Teil der einzelnen Gebäude kleinräumigere hochschuleigene Stellplatzflächen sowie entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes ein öffentlicher Parkstreifen.

Nach Umgestaltung des Areals soll es auf dem Campus selbst nur noch gebäudenaher Stellplätze für Behinderte und Bewegungsflächen für Lieferverkehr und Feuerwehr geben. Weitere oberirdische Stellplätze sind dort nicht vorgesehen, der aktuelle Bestand wird also im Sondergebiet selbst wegfallen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Umstrukturierung.

zung zur Anpassung an den geänderten (Frei-)Raumbedarf der Hochschule. Bei deren Umsetzung werden nicht nur vorhandene Stellplätze wegfallen sondern auch neue Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderlich werden, die entsprechend nachzuweisen sind. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gemäß „Masterplan Campus“ wird der Stellplatzbedarf der THM von ihr in Summe für alle Campusbereiche gemeinsam betrachtet und nicht auf die Einzelstandorte verteilt. Denn aufgrund der innerstädtischen Lage der einzelnen Campusareale sind unmittelbar angrenzende große Parkflächen nicht überall umsetzbar. Im nahen Umfeld des Campus Wiesenstraße befinden sich bereits zahlreiche Stellplätze, die für den Campus Wiesenstraße nutzbar sind. Die im Plangebiet wegfallenden Stellplätze sollen in gleicher Anzahl an anderer Stelle neu geschaffen werden. Dazu soll das Parkhaus in der Ringallee (nordwestlich des Plangebietes) aufgestockt werden. Hier nutzt die THM bereits eines der zwei vorhandenen Parkdecks sowie Teile des Festplatzes Ringallee.. Durch die komplette Neugestaltung des Areals besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit bei Bedarf unterirdische Tiefgaragen anzulegen, auch wenn deren Bau aus Kostengründen derzeit von der THM ausgeschlossen wird. Der Bebauungsplan lässt diese entsprechend zu.

Von den dezentralen Parkmöglichkeiten der THM sind alle Campusstandorte fußläufig erreichbar. Zudem strebt die THM eine Attraktivierung der Erreichbarkeit ihrer Campusse via ÖPNV und Rad an, um den motorisierten Individualverkehr zu minimieren. Eine bessere Wegeführung und zahlreiche neue Radabstellplätze im Plangebiet sowie eine verbesserte Erreichbarkeit und Andienung der Bushaltestelle Schwanenteich werden dazu angestrebt. Die THM geht davon aus, dass sich aufgrund dieser Maßnahmen der motorisierte Individualverkehr nicht erhöhen wird, sich also kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ergibt.

Die Zahl der öffentlichen Stellplätze entlang der Eichgärtenallee soll nach Möglichkeit auch nach Umgestaltung dieser Fläche wieder vorgehalten werden. Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.5.2 Immissionsschutz

Das Gebiet ist umgeben von Wohnnutzungen und gemischten Nutzungen. Die unbeplanten Innenbereiche gemäß § 34 BauGB auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Eichgärtenallee und der Moltkestraße sind überwiegend als faktisches Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen. Der ausreichende Schutz dieser Wohnnachbarschaft vor störenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Staub, Gerüche) ist unbedingt zu gewährleisten. Denn innerhalb des Sondergebietes sind Nutzungen zulässig, die diese schützenswerten Bereiche beeinträchtigen könnten (z.B. emittierende Labor). Im Zuge der Baugenehmigungen ist daher gegebenenfalls ein Nachweis zu erbringen, dass die Nutzungen im Plangebiet die Orientierungs- und Richtwerte der jeweiligen Immissionsschutzrichtlinien bezüglich Lärm, Gerüche, Staub, Erschütterungen nicht überschreiten (Ein Hinweis dazu wird in den Plan aufgenommen).

Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung gegenüber dem Bestand ist auf Basis der oben beschriebenen Planung für den ruhenden Verkehr nicht zu erwarten. Der bisherige Bestand an Stellplätzen wird reduziert oder an bisheriger Stelle wieder in gleicher Zahl neu angelegt. Die Anlage von Tiefgaragen wäre geräuschärmer, als die bisher offen gestaltete Garage. Von zusätzlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ist daher nicht auszugehen.

3.5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Der bauliche Bestand ist momentan in ausreichender Weise an das Infrastrukturnetz angebunden. Die Versorgung mit Wasser, Telekommunikation und Energie sowie die Abwasserentsorgung sind für die bestehende Nutzungen daher bereits ausreichend vorhanden. Durch die geplanten Abrisse und Neubauten wird jedoch eine Anpassung der Leitungen nötig sein. Erste Schritte für eine entsprechende Umplanung mit Bestandsaufnahme wurden bereits durch die THM und den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) angestoßen. Dabei ist auch im Detail zu betrachten, wie einzelne Medien zukünftig von einem zum anderen Wieseckufer verlegt werden können. Notwendige wasserrechtliche Genehmigungen für eine Kreuzung des Gewässers gem. § 14 HWG sind bei Bedarf einzuholen.

Wasserversorgung

Aktuell befinden sich die Trassen der Wasserversorgung ausschließlich in den das Plangebiet umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen Moltkestraße (Hauptleitung DN 300), Ringallee und Eichgärtenallee (Versorgungsleitungen DN 150). Von dort führen lediglich die Hausanschlüsse ins Plangebiet.

Auch die Löschwasser-Grundversorgung ist, wie bisher, aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereit zu stellen. Der Bebauungsplan nimmt einen Hinweis zum Brandschutz dahingehend auf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung stehen muss. Insoweit ist von einer Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min. auszugehen. Aktuell befindet sich die Aufstellfläche für die Feuerwehr gem. § 13 HBO für das Hochhaus C10 auf dem Parkdeck im Plangebiet. Bei Wegfall des Parkdecks ist die Bewegungsfläche der Feuerwehr längsseitig des Hochhauses auf einer Breite von mindestens 7,0 m vorzusehen. Auch für die übrigen Bestandsgebäude und Neubauten sind brandschutztechnische Maßgaben zu Aufstell- und Bewegungsflächen, Angriffswegen und dem zweitem Rettungsweg bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist über das bestehende Kanalsystem der Mittelhessischen Abwasserbetriebe (MAB), bestehend aus Schmutz-, Misch- und Regenwasserkanälen verschiedenen Durchmessers, die in den das Plangebiet umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen, an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Lediglich ein Mischwasserhauptsammler kreuzt das Plangebiet. Er ist innerhalb des Weges entlang der Wieseck verortet. Die Entwässerung des Campus soll im Trennsystem erfolgen. Ein Anschluss der Neubauten an diesen Hauptsammler ist daher nicht vorgesehen. Niederschlagswasser soll in die Regenwasserkanäle eingeleitet werden, nicht in die Wieseck. Details zu möglichen Anschlüssen der Neubauten an das bestehende System sind noch abzustimmen.

Der bestehende Kanal sowie zwei Schachtbauwerke im Plangebiet müssen auch zukünftig mit LKW oder schwerem Gerät an- bzw. befahrbar sein, um Betrieb und Wartung zu gewährleisten. Dies ist insbesondere im Zuge der Verlagerung des öffentlichen Fuß- und Radweges, der bisher zu diesem Zwecke genutzt wurde, auf private Flächen zu beachten. Entsprechende Nutzungsrechte für Wegbestandteile, die zukünftig auf privaten Flächen liegen, müssen daher gesichert werden. Bei Neupflanzungen, Veränderung des Geländeniveaus oder baulichen Maßnahmen in Kanalnähe sind entsprechende Schutzabstände zu beachten und Einzelheiten mit den MAB abzustimmen. Gründungsmaßnahmen der Brücken A und B am Südostufer der Wieseck sind deshalb mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben oder deren Rechtsnachfolgern abzustimmen (eine Lastabtragung auf dem Sammler oder dessen Beschädigung dürfen nicht erfolgen).

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren (insbesondere Rückstau der Wieseck) und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten.

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Zur Entwässerung von Niederschlagswässern wird auf die allgemeine Regelung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen: Demnach soll Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). In die Wieseck darf jedoch kein Niederschlagswasser eingeleitet werden (s. oben). Zudem soll gemäß § 37 Abs. 4 HWG (Hessisches Wassergesetz) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Im Rahmen der abwassertechnischen Erschließung ist den Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 HWG ausreichend Rechnung zu tragen. Flächen sollen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden.

Die Höhe des zu erwartenden Wasserspiegels bei einem Hochwasserereignis HQ extrem liegt bei 159,10 m ü. NN. Bei lokalen Starkniederschlagsereignissen kann es zu einem Überstau der Wieseck kommen. Gebäudeöffnungen sollten daher über diesem Niveau liegen oder entsprechend gesichert werden. Das gesamte Gelände sollte außerdem über dem Straßenniveau liegen, um Stauwasser zu vermeiden. Der abflusswirksame Querschnitt der Wieseck darf durch die Planung bzw. die Uferumgestaltung nicht beeinträchtigt werden. Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in das Gewässer sind auch während Bauzeit zu beachten.

Energie- und Wärmeversorgung

Aktuell befinden sich die Trassen von Gas (Versorgungsleitung DN 150) und Strom fast ausschließlich in den das Plangebiet umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen Moltkestraße, Ringallee sowie Eichgärtenallee und damit überwiegend außerhalb des Plangebietes. Von dort führen in der Regel nur die Hausanschlüsse ins Plangebiet hinein. Jedoch streift ein Teil des übergeordneten Stromnetzes die Randbereiche des Parkstreifens an der Eichgärtenallee. Eine weitere Stromleitung kreuzt das Plangebiet innerhalb des Weges, der entlang der Wieseck verläuft.

Das Hochhaus C10 ist über die Ringallee an das Fernwärmenetz angebunden. Vom südlichen Gebäudeende aus werden weitere Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes ebenfalls an das Netz angeschlossen. Gemäß Masterplan Campus strebt die THM auch zukünftig eine verstärkte Nutzung von regenerativen Energiequellen wie Erdwärme oder Solarenergie für neue Campusbereiche an. Die Nutzung der Abwärme des Mischwasserkanals entlang Wieseck wurde dabei auch konkret in Betracht gezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dies zulassen oder begünstigen.

Telekommunikationslinien

Das Plangebiet wird über unterirdische Telekommunikationslinien versorgt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, speziell in den plangebietszugewandten Bürgersteigen der Moltkestraße und der Eichgärtenallee liegen Leitungen der Deutsche Telekom, von denen einzelne Hausanschlüsse abgehen. Eine weitere Leitung führt quer durchs Plangebiet, dicht an den geplanten Neubauten vorbei (siehe nebenstehende Abbildung). Diese muss laut der Deutschen Telekom grundsätzlich erhalten, so dass hier zukünftig Anpassungsbedarf besteht. Die Leitung in der Eichgärtenallee ist durch die Planung nicht negativ betroffen, da der Gehweg grundsätzlich erhalten und in öffentlicher Hand bleibt. Durch den aktuellen Gebäudebestand ergeben sich keine Konflikte, beim geplanten Abriss und Neubau sind die Leitungen in Abstimmung mit der Telekom jedoch gegebenenfalls zu verlegen. Die Unitymedia unterhält ebenfalls Leitungen im nordöstlichen Gehweg der Moltkestraße, also außerhalb des Plangebietes.

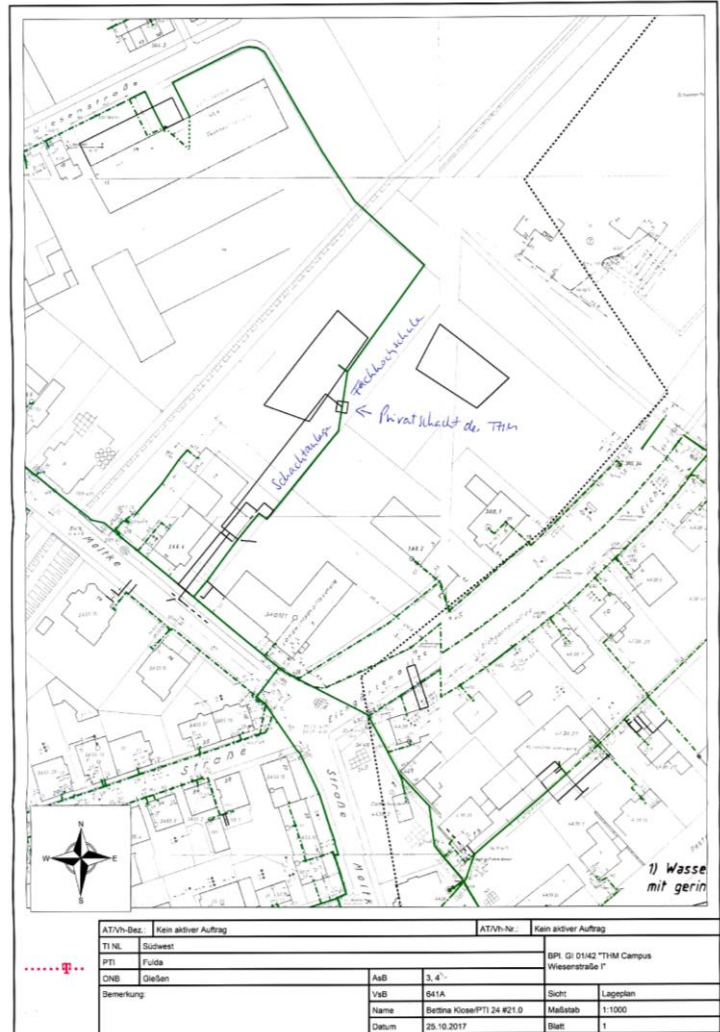


Abb. 10: Telekommunikationsleitungen

4. Herleitung des Planungskonzeptes und seiner Varianten

Die neuen Gebäude auf dem Campus Wiesenstraße sollen sich verträglich in die Umgebung bzw. Bestandsbebauung einfügen, sodass ein optisch ansprechender und baulich differenzierter Campus entsteht, der aber sowohl funktional als auch durch sein Erscheinungsbild die Zusammengehörigkeit der Anlagen vermittelt und damit eine Imagebildungsfunktion erfüllt. Dabei wird die Vernetzung und Verflechtung der THM mit der städtischen Umgebung angestrebt. Zwischen den Gebäuden soll der öffentliche Freiraum dem Campus eine neue Struktur und Aufenthaltsqualität geben und alle Bereiche innerhalb und außerhalb des Campus barrierefrei miteinander vernetzen.

Erhalt und Schaffung erlebbarer Grünflächen stehen dabei ebenfalls im Fokus, sowohl aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen als auch klimatischen Gründen. Die Einbindung der Wieseck mit ihren Uferbereichen in den Campus ist besonders hervorzuheben. Hier soll eine verträgliche Nutzung nicht nur durch Studenten sondern für Jedermann im Einvernehmen mit Natur-, Denkmal- und Hochwasserschutz gefördert werden. Eine verträgliche und nur auf Teilbereiche bezogene Nutzung ist daher vorgesehen.

Die bereits im Zuge von Architekturwettbewerben konkret geplanten Gebäude der THM ordnen sich den unter den oben genannten Aspekten getroffenen Wettbewerbsvorgaben unter. Die bisher baulich noch nicht konkret überplanten Flächen des Baugebietes sollen in ähnlicher Weise bzw. durch die gleichen Vorgaben geprägt werden und in Wettbewerben gestaltet werden. Die Festsetzungen

geben deshalb einen Rahmen vor, der sich an den Vorgaben und den bisherigen Gebäudeentwürfen der THM-Masterplanung orientiert, aber dennoch einen gewissen Grad an Flexibilität bereithält.

Die Planung für den Campus soll schrittweise erfolgen. Aktuell soll nur der Bereich südöstlich der Wieseck neu strukturiert werden, unter Ausnahme des Hochhauses C10. Trotzdem soll die vorliegende Planung bereits Optionen bereithalten, um die beiden Campushälften westlich und östlich der Wieseck zu verknüpfen und auch den späteren Abriss des Hochhauses sowie die Umgestaltung der Eichgärtenallee bereits so weit wie möglich berücksichtigen.

Bei der Campusgestaltung sind auch der damit einhergehende Stellplatzbedarf sowie Aspekte der inneren und äußeren Erschließung zu beachten.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Zielsetzung des Bebauungsplans soll das überbaubare Plangebiet zukünftig vollständig durch die Hochschule genutzt werden. Der baulich nutzbare Geltungsbereich wird daher einheitlich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hochschule“ (SO^H) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt und ein auf diese Nutzung zugeschnittener Nutzungskatalog gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO bestimmt, der den aktuellen und künftigen funktionalen Anforderungen der THM Rechnung tragen soll. Demgemäß sind im SO^H allgemein zulässig:

- Einrichtungen und Gebäude die der Hochschullehre und -forschung dienen (z.B. Werkstätten, Ateliers, Labore, Arbeits- und Seminarräume, Hörsäle, Bibliothek, Pausenraum)
- Einrichtungen der Hochschulverwaltung (z.B. Fachschaft, Studentenwerk, AStA, Büros für Bedienstete der Hochschule)
- Hausmeisterwohnungen
- zugehörige Nebenanlagen in und außerhalb von Gebäuden (z.B. Abstell- und Lagermöglichkeiten, Sanitarräume, Stellplätze und Garagen für PKW, Tiefgaragen, Abstellanlagen für Fahrräder)
- Schank und Speisewirtschaften, die dem Sondergebiet dienen (z.B. Mensa, Cafeteria)
- Kiosk und Einzelhandel mit hochschulrelevanten Sortimenten (z.B. Schreibwaren, Lehrbücher) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m².

Studentisches Wohnen wird ausdrücklich als unzulässig festgesetzt, da dies zwar Teil eines Hochschulbetriebes ist, der Standort Wiesenstraßenstraße aber primär der Lehre vorbehalten bleiben soll.

In Ergänzung dieser Lehr-Funktion können auch hochschulnahe Einrichtungen (z.B. Forschung und Entwicklung, Fortbildungseinrichtungen für Hochschulabsolventen) ausnahmsweise zugelassen werden.

Da die Hochschulnutzung an diesem Standort dem langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Gießen entspricht, wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (vgl. Kap. 3.2.2).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Aktuell ist das geplante Sondergebiet unter Hinzuziehung des ausgesparten Hochhauses C10 (d.h. inklusive des vollständigen Flurstückes Nr. 172/20) zu rd. 40% mit Hauptanlagen bebaut. Die einzelnen Flurstücke im Plangebiet sind aktuell jeweils zu 30 bis 55% mit Hauptanlagen bebaut – eben-

falls unter Einbeziehung des Hochhauses. Da auf lange Sicht auch der Bereich des aktuell noch ausgesparten Hochhauses zum Sondergebiet Hochschule gehören soll und dieses nur mit knappem Abstand zur Gebäudefassade ausgespart wurde, wird diese Fläche bei einer Vorgabe der Grundflächenzahl mitbedacht, um eine spätere Ergänzung des Bebauungsplans in diesem Bereich zu vereinfachen. Für das gesamte Sondergebiet wird daher einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Sie ist ausreichend groß bemessen für die Errichtung der projektierten und noch ungeplanten Neubauten der THM, lässt aber auch nicht viel mehr zu als diese, damit die übrigen Flächen frei bleiben für Aufenthaltsbereiche für die Studenten und Grünflächen sowie Anlieferbereiche und barrierefreie Stellplätze. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch letztere gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wäre bis 0,75 zulässig. Da der Campus ganzheitlich überplant wird, gilt die Grundflächenzahl des SO^H für das gesamte Sondergebiet und ist nicht gesondert für die einzelnen Baugrundstücke nachzuweisen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

Wie bereits beschrieben, soll die Baustruktur gemäß Masterplan Campus und den Vorgaben für die Architekturwettbewerbe kleinteilig und körnig sein. Laut Masterplan sind im aktuellen Geltungsbereich überwiegend Gebäude mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen. Im Baufenster Ecke Eichgärtenallee/Ringallee sollten es vier Vollgeschosse sein (vgl. Abb. 4). Bei der konkreten Gestaltung der Baukörper waren zudem keine glatten, einförmigen Quader angedacht sondern dynamische Bauwerke mit Vor- und Rücksprüngen der Fassade in von Gebäude zu Gebäude wechselnden Ausformungen. Diese variantenreiche und attraktive Gestaltung wurde bereits in den Architekturwettbewerben adaptiert und wird nun auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt unterstützt.

In den Bereichen, wo bereits konkrete Gebäude geplant sind, werden deren Maße aufgegriffen und drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 173,0 m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels in Meter über Normal Null) oder vier Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 176,0 m ü. NN festgesetzt. Da das gesamte Gelände des Sondergebietes zwecks Barrierefreiheit und Hochwasserschutz einheitlich auf ca. 159,2 m ü. NN gebracht werden soll, betragen die absoluten Gebäudehöhen 16,8 m und 13,8 m. Im Wettbewerb wurde 16,5 m als Maximum vorgegeben, ein kleiner Puffer soll zur Sicherheit im Bebauungsplan zugelassen werden.

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.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnische Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenträume, Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 2,5 m überschritten werden (siehe auch Textfestsetzung B 1.2.2). Einzuhaltende Abstände von Aufbauten auf Basis des Landesrechtes sind in Kap. 6 aufgeführt.

Das Baufenster an der Ecke Moltkestraße/Eichgärtenallee ist noch unbestimmt in seiner Ausgestaltung. Daher soll hier die Konzeption des Masterplans Campus (3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) in Festsetzungen überführt werden. Entsprechend wird eine maximale absolute Höhe der Gebäude von 16,8 m bzw. 176,0 m ü. NN zugelassen bei drei Vollgeschossen. Als viertes Geschoss wäre ein Staffelgeschoss möglich. Um innerhalb des vergleichsweise großen Baufensters (rd. 2470 m²) eine innere Gliederung zu erzielen, wird ferner die Grundfläche pro Gebäude auf max. 800 m² festgesetzt. Dies entspricht der durchschnittlichen Größe der bereits geplanten Gebäude auf dem Campus. Auf diese Weise wären bis zu drei Gebäude in diesem Baufenster denkbar. Die oben genannte dynamische Gestaltung mit Vor- und Rücksprüngen soll auch hier ermöglicht werden. Darum wird festgesetzt, dass von der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche pro Gebäude (800 m²)

durch eine bauliche Verbindung zwischen zwei Gebäuden abgewichen werden, sofern dieser Verbindungsbau mindestens 8 m von der straßenseitigen Außenfassade der beiden Gebäude zurückspringt. So könnte beispielsweise ein gemeinsamer Eingangsbereich oder Fahrstuhlschacht realisiert werden, um flächensparend und wirtschaftlich für Barrierefreiheit zu sorgen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Zur Förderung einer eher kleinteiligen, körnigen Bebauung werden die Baugrenzen für die bereits geplanten Gebäude an deren Grundflächen orientiert. Generell tritt dabei die Baugrenze entlang der Moltkestraße und Teilen der Eichgärtenallee überwiegend um 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurück. Bei dem Neubau anstelle von Gebäude C16 (Eichgärtenallee 5) ist dies nicht möglich. Hier wird zwar grundsätzlich die Bauflucht der ehemaligen Bestandsgebäude für die Neuplanung aufgegriffen, sodass auch die Frischluftschneise frei von Hauptanlagen bleibt, an einer Gebäudeecke können jedoch laut Architektenplanung nur 2,25 m als Abstand eingehalten werden. Die Stellung der Gebäude wird hier nicht zuletzt durch die nötigen Feuerwehruzufahrten und -Aufstellflächen im rück- und seitwärtigen bedingt. Da außerdem der Abstand der straßenseitigen Gebäudefront zur Grundstücksgrenze nach Norden hin zunimmt, wird diese geringfügige Abweichung von den Vorgaben zugelassen. An der Ringallee hält das Baufenster einen Abstand von mindestens 6 m zur Baumgruppe ein, um die Platanen zu schützen. Das Baufenster für das noch nicht konkret überplante Areal orientiert sich ebenfalls an den Flächen für die Feuerwehr und damit indirekt an den hinteren Kanten der übrigen Baufenster. Außerdem spielen die Gebäudekanten der Bestandsbauten und die Freiraumplanung bzw. Innenhofgestaltung des Büro Mann eine Rolle.

Ebenfalls mit dem Ziel einer kleinteiligen Bebauung wird im gesamten SO^H eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Für die Freiraumplanung wurden bei der damaligen Wettbewerbsauslobung 2015 diverse Anforderungen durch das Stadtplanungsamt sowie das Garten- und Umweltamt im Zuge einer Ortsbegehung zusammengestellt. Demnach soll der Rad- und Fußweg entlang der Wieseck auf einer Breite von mindestens 3 m bestehen bleiben und in die Freiraumgestaltung aufgenommen werden. Das Niveau der Oberkante des Weges darf nicht reduziert werden, da der Weg den Überschwemmungsraum der Wieseck einfasst. Im Zuge der Wettbewerbe sollte die Lage der neu angedachten Querung der Wieseck zwecks Verbindung der beiden Campusbereiche festgelegt werden. Der bestehende Skyway zwischen Gebäude A15 und C10 ist anschließend zurückzubauen.

Fuß- und Radverkehr

Diese Anforderungen wurden wie folgt in die Planung aufgenommen. Der bisherige Weg entlang der Wieseck wurde in einem vom Bestand abweichenden, mäandrierenden Verlauf in die Freiraumplanung integriert und ist mindestens 3 m breit vorgesehen, teilweise breiter. Er liegt damit nicht mehr vollständig auf öffentlichen Flächen. Dieses Wegekonzept solle daher im Bebauungsplan aufgegriffen und der Weg durchgängig auf 3 m Breite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ festgesetzt werden. Der nordwestliche Abschluss dieses festgesetzten Weges ist gleich der nordwestlichen Wegekante in der Masterplanung des Büros Mann (vgl. Abb. 5). Nahe der Moltkestraße wurde zudem rund um das Schachtbauwerk des dortigen Mischwassersammlers die nötige Aufstellfläche für ein Kanalreinigungsfahrzeug, in die Flächendarstellung einbezogen. Nahe der Moltkestraße liegt ein Schacht bereits direkt am Weg.

Da der Weg zukünftig sowohl auf städtischen als auch privaten Flächen liegt, sind Herstellung und Unterhaltung zwischen den Beteiligten noch zu klären; insbesondere die geplanten Stege über der Wieseck sollten in der Bau-/Unterhaltungspflicht und der Verkehrssicherung der THM verbleiben. Dies kann unabhängig vom Bebauungsplan erfolgen. Zur Sicherung der Nutzbarkeit durch die Allgemeinheit und die zuständigen Versorger ist der Weg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Der Fuß- und Radweg ist mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Mittelhessischen Wasserbetriebe und deren Rechtsnachfolger zu belasten. Das Fahrrecht umfasst die Befugnis der Begünstigten den Weg mit Fahrzeugen zum Zweck des Kanalbetriebs zu befahren. Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche, die teilweise außerhalb des Weges liegt ist zudem mit einem Leitungsrecht zugunsten der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) und deren Rechtsnachfolger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Begünstigten die Fläche zu begehen und zu befahren, um Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Fläche wird gemäß Anforderung der MWB auf 2,5 m Breite beiderseits der Kanalachse verortet.

Der von dem Fuß- und Radweg abzweigende öffentliche Weg, der im Norden durch die Unterführung unter der Ringallee führt, wurde 1:1 aus der Freiraumplanung in seinem Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Wie in Kap. 3.5.1 beschrieben, soll für die Überquerung der Wieseck langfristig nur ein Steg existieren, der auf den Vorplatz der künftigen Mensa münden soll. Da der Standort der Mensa noch nicht genau feststeht wurde ein etwas breiterer Korridor (Brücke Bereich B) zeichnerisch festgesetzt, innerhalb dessen die zukünftige Brücke auf max. 4,0 m Breite errichtet werden darf. Die Lage dieses Korridors wird durch den potenziellen Standort der Mensa und die erhaltenswerten Bäume entlang des Wieseckufers (liegen nordwestlich teilweise außerhalb des Geltungsbereiches) bestimmt. Die Brücke ist nur für Fuß- und Radverkehr zulässig.

Solange der besagte Skyway abgebrochen und die Brücke B noch nicht fertig bzw. benutzbar ist, wird im Bereich A eine zweite Brücke auf Basis von § 9 Abs. 2 BauGB als Zwischenlösung für einen bestimmten Zeitraum bedingt zugelassen. Die Folgenutzung ist dabei anzugeben. Der Bau und die Nutzung einer Brücke im zeichnerisch dafür festgesetzten Bereich A ist deshalb nur zulässig, solange die Brücke im dafür festgesetzten Bereich B noch nicht errichtet ist und benutzt werden kann. Sobald die Nutzung der Brücke im Bereich B gemäß ihrer Zweckbestimmung aufgenommen wird, ist die Brücke im Bereich A zurückzubauen. Der Bereich A ist anschließend entsprechend der dort überlagerten zeichnerischen Festsetzungen auszubilden, also als öffentliche Grünfläche „Uferpark“ oder als Fuß- und Radweg. Das bedeutet, dass eine zeitgleiche Existenz beider Brücken nur zulässig ist, solange die Brücke B noch nicht benutzbar ist.

Diese Festsetzung geht einher mit einer gleichzeitigen Festsetzung zur Zulässigkeit des Brückenbaus in der dortigen öffentlichen Grünfläche (vgl. Kap. 5.5). Innerhalb der überlagernden Flächen für die Brücken in den Bereichen A und B ist jeweils die Gründung einer durch die Allgemeinheit nutzbaren, max. 4,0 m breiten Brücke für Fuß- und Radverkehr zulässig. Die Anforderungen und Schutzmechanismen der dortigen Schutzgebiete (Hochwasser, Landschaft, Denkmal) und Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen und Bäumen sind dabei zu beachten (vgl. Kap. 3.2.6 und 3.5.3). Die Brücken müssen in der Bau- und Unterhaltungspflicht sowie der Verkehrssicherung verbleiben.

Motorisierter Verkehr

Der aktuelle „Masterplan Freianlagen – Zielplan Stufe 3“ (07/2017) liefert konkrete Informationen zur zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Campusareals für Lieferverkehr und Feuerwehr. Für die Neubauten C15 und C16 sowie das Hochhaus soll es insgesamt zwei Zu- und Ausfahrten von der Eichgärtenallee aus und eine Zufahrt von der Ringallee aus geben. Sie werden als Ein- und Aus-

fahrtbereiche festgesetzt. Die Baugrenzen halten diese Korridore ebenfalls frei. Auf diese Weise werden die nötigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgehalten und kompensieren den Wegfall des Parkdecks als bisherige Aufstellfläche (vgl. Kap. 3.5.3). Auch für den Neubau C11/C12 sind Zufahrten bekannt. Hier wird ebenfalls ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Eine weitere reine Feuerwehrezufahrt kann über den Fuß- und Radweg neben der Wieseck erfolgen.

Für das Baufenster an der Ecke Moltkestraße/Eichgärtenallee sind noch keine Gebäudestandorte bekannt. Die Zufahrtsmöglichkeiten sollen daher möglichst flexibel sein. Da die oben genannte Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen üblicherweise eine Ausschlusswirkung an anderen Stellen hervorruft, wird explizit festgesetzt, dass in dem südöstlichen Bereich des Plangebietes, der im Osten und Süden durch die Plangebietsgrenze, im Westen durch den festgesetzten Zufahrtsbereich in der Moltkestraße und im Norden in 55 m Abstand zum südlichsten Punkt des Plangebiets in der Eichgärtenallee begrenzt wird (entspricht dem ehemaligen Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 3, Nr. 172/16), pro Hauptgebäude eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig ist. Im übrigen Geltungsbereich gelten die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche.

Eine Einschränkung soll es für das besagte Baufenster aber durch einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt geben, der jeweils auf 15 m Breite ab der Kreuzung gilt. Er dient dazu die Verkehrssicherheit an diesem lichtzeichengeregelten Knoten nicht zu beeinträchtigen. Die Zufahrtsbreite orientiert sich an den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes endet im Südosten an der Grenze der Ausbaupläne für die Eichgärtenallee. Der Masterplan Campus sieht eine barrierefreie Anbindung der dort angrenzenden gelegenen Bushaltestelle „Schwanenteich“ an den Campus vor. Eine genaue Aufteilung des im Plangebiet befindlichen Parkstreifens in Fahrbahn, Parkplätze etc. liegt noch nicht abschließend vor. Er wird daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung des Sondergebietes zu sichern, gleichzeitig aber auch genügend Spielraum für eine interne Umgestaltung und für die festgesetzten Baumpflanzungen offen zu lassen. Damit wird auch dem Masterplan 2020 gefolgt, der eine bessere funktionale und stadträumliche Verknüpfung angestrebt, z.B. durch verkehrliche Maßnahmen oder Gestaltung des öffentlichen Raums

Ruhender Verkehr

Die aktuelle Anzahl der Stellplätze auf dem Campus und dem Parkstreifen soll an gleicher oder anderer Stelle wieder hergestellt werden. Dazu ist in erster Linie eine Aufstockung des bestehenden Parkdecks in der Ringallee angedacht. Dies ist jedoch nicht über den Bebauungsplan regelbar. Daher wird auf die städtische Stellplatzsatzung verwiesen. Auch wenn aufgrund der hohen Kosten die THM derzeit Tiefgaragen ablehnt, wird im Geltungsbereich die Möglichkeit für Tiefgaragen eröffnet. Sie sind mit ihren Ein- und Ausfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Ausnahme eines Aufzugs sowie Aufgangs und des Zufahrtsbereiches sind Tiefgaragen jedoch, bezogen auf die jeweils geplante Geländeoberkante, vollständig unterirdisch anzulegen, damit sie optisch möglichst wenig in Erscheinung treten und damit vor allen Dingen die in ihrer Anzahl und Höhe limitierten oberirdischen Geschosse allein für die Lehre vorbehalten bleiben. Oberirdische Garagengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch die Vorgaben soll gewährleistet werden, dass möglichst viele unversiegelte Freiflächen im Baugebiet erhalten bleiben und insbesondere die Abstände zur Platanenreihe in der Ringallee, die Frischluftschneise entlang der Eichgärtenallee und die Sichtdreiecke an den Kreuzungen frei von Bebauung bleiben.

Für die Anlage von Fahrradabstellanlagen und oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind keine gesonderten Festsetzungen nötig.

5.5 Grünflächen und Erhaltung von Bepflanzung

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen sowohl für die Freiflächen, als auch die baulichen Anlagen getroffen.

Flachdächer (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, auf mindestens 50% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke muss 10 cm betragen; der Spitzenabflussbeiwert muss mindestens 0,4 betragen. Sofern Tiefgaragen angelegt werden, sind auch deren Dächer zu begrünen. Ausnahmeweise können Tiefgaragendächer zu 50 % ihrer Gesamtfläche Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Stellplätze oder Terrassen ausgestaltet werden. Die Bodensubstrathöhe muss mindestens 30 cm betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Bodensubstrathöhe mindestens 60 cm betragen. Fensterlose Wandflächen und Wandabschnitte mit mehr als 50 m² Fläche sind dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Zur Grundstücksbegrünung gibt es gebietsbezogene (prozentuale Begrünung) und auf einzelne Bereiche bezogene Vorgaben (Hecken, Baumreihen) zur Durchgrünung. So sind Mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Eichgärtenallee hin ist die Grundstücksgrenze mindestens auf halber Länge mit einer 1,5 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen zur Straße hin einzufrieden. Diese dient nicht nur zur Eingrünung, sondern auch zur optischen Abschirmung der dahinter geplanten Labore und deren Emissionen. In der dort vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist die klimawirksame Kastanienallee, welche nördlich des Plangebietes bereits besteht, fortzuführen. Dazu ist eine Baumreihe aus elf Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) und/oder rot-blühenden Rosskastanien (*Aesculus carnea*) mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Mittig im Sondergebiet soll eine grüne Insel verortet werden, die den Studenten als Aufenthaltsbereich dienen soll. Innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens vier großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Genaue Standortvorgaben für die Bäume soll es nicht geben, da die Detailgestaltung der Grünfläche mit der Detailgestaltung der noch nicht projektierten Neubauten verzahnt ist. Beide sollen sich nicht durch eine zu starre Vorgabe gegenseitig behindern. Standortgenaue Festsetzungen zu anzupflanzenden Bäumen können in den bereits projektierten Bereichen des Sondergebietes gemacht werden. So soll eine Bauminsel mit neun Bäumen angelegt werden, die ebenfalls als schattenspendender Aufenthaltsbereich für die Studenten nutzbar sein soll. Zwei weitere Bäume sollen südlich des Hochhauses verortet werden, um dieses und die zugehörige Feuertreppe optisch zu kaschieren. Hierbei sind zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden (weitere Arten-Empfehlungen siehe Kap. 7).

Die Einfriedungen von Vorgärten können auf den zu 20% zu begrünenden Grundstücksflächenanteil des Sondergebietes angerechnet werden. Dachbegrünungen und begrünte Stellplatzflächen, die offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen und Rückhaltesystemen gestaltet sind, dienen vorrangig der Förderung der biohumanklimatischen Situation und können mit bis zu 50% ihrer Fläche angerechnet werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Ringallee und Wieseckufer) sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen. Baumpflanzungen im Kanal-Schutzstreifen sind nicht möglich. Der Abriss des Parkdecks an der Ecke Ringallee/Eichgärtenallee und die dortige Neubebauung sind baumpflegerisch zu begleiten, um den fachgerechten Schutz der zum Erhalt festgesetzten Baumreihe zu gewährleisten.

Zur Aufwertung der Uferbereiche der Wieseck (vgl. Grünkonzept des Masterplans 2020) und um diese für die Bevölkerung erlebbar zu machen, aber auch um sämtlichen Schutzbedürfnissen (Hochwasser, Denkmal, Landschaft, Naturschutz, Klima) gerecht zu werden, werden die Uferbereiche in

zwei Kategorien unterteilt. Die Bereiche, die einer aktiven Nutzung nicht zur Verfügung stehen sollen, werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölzsaum“ festgesetzt. Dort sind, unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume und ggf. Entfernung invasiver Arten im Bestand, naturnahe Gehölzbestände aus heimischen und standortgerechten Arten zu entwickeln und langfristig zu pflegen. Diese Art von Grünfläche wird vorwiegend in den hochwasserempfindlichen Bereichen festgesetzt, sowohl nahe der Wohnbebauung nordwestlich des Plangebietes, als auch in den empfindlicheren und zudem für eine Freizeitnutzung eher ungeeigneten Bereichen nahe der Ringallee.

Die zweite Grünflächenkategorie sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferpark“. Sie sollen unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume als eine Kombination aus naturnahen Gehölzanpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Arten sowie gehölzfreien Wiesen-/Staudenflächen parkähnlich gestaltet werden, um die besagte Aufwertung zu erzielen, das Ufer der Wieseck aber auch für die Bürger erlebbar zu machen. Sie werden in den Uferbereichen festgesetzt, die von ihrer Lage und Breite her am ehesten durch die Bevölkerung nachgefragt werden (z.B. nahe der Stege und im Anschluss an den Fuß-/Radweg). Innerhalb dieses Uferparks soll es einen Bereich zum „Sitzen & Verweilen“ geben. Hier ist auf max. 50% der Grünfläche die Anlage von Sitz- und Verweilanlagen zulässig. Diese Bereiche konzentrieren sich auf das Areal zwischen den Brücken und den ohnehin von starkem Bewuchs freizuhaltenen Korridor für das Leitungsrecht. Eine Beeinträchtigung des Kanals darf nicht erfolgen.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass innerhalb der überlagernden Flächen für eine Brücke, in den Bereiche A und B jeweils die Gründung einer durch die Allgemeinheit nutzbaren, max. 4,0 m breiten Brücke für Fuß- und Radverkehr innerhalb der Grünflächen als bauliche Anlage zulässig ist. Details zur Brücke enthält Kap. 5.4.

Sowohl der Sitz- und Verweilbereich am Wieseckufer als auch die Brückenbauwerke liegen im Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet. Die Anforderungen und Mechanismen der dortigen Schutzgebiete (Hochwasser, Landschaft, Denkmal) und Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen und Bäumen werden durch diese Festsetzung nicht geschmälert. Die entsprechenden Anforderungen (vgl. Kap. 3.2.6 und 3.5.3) an die Planung für die Brückenbauwerke und die Uferumgestaltung werden im weiteren Verfahren zum Planvollzug berücksichtigt. Entsprechend notwendige Genehmigungen wurden in Vorgesprächen mit den betroffenen Fachbehörden in Aussicht gestellt.

5.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

In der Vergangenheit gab es immer wieder Konflikte mit unschönen, von der Straße aus einsehbaren Außenlagerflächen. Hier besteht deshalb Regulierungsbedarf. Die Lagerflächen sind deshalb nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den für die Anlage von Lagerflächen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Zudem sind sie nach Festsetzungen auf Basis der HBO optisch abzuschirmen (vgl. Kap. 6.2).

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 30 m² pro Baugrundstück und eine Höhe von jeweils 2,5 m nicht überschreiten und nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vor die Baugrenzen treten. Dadurch werden die gleichen Ziele zur Freihaltung von Flächen verfolgt, wie bei den oberirdischen Garagengebäuden (vgl. Kap. 5.4). Auf nicht überdachte Fahrradstellplätze ist die Größenbeschränkung nicht anzuwenden, da von ihnen keine Gebäudewirkung ausgeht und sie optisch weniger stark ins Gewicht fallen. Zudem ergibt eine Anordnung entlang der erschließenden Verkehrsflächen am ehesten Sinn.

Um die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet zu verbessern, sind Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Zufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Davon ausgenommen sind Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut sind, die mit LKW oder schwerem Gerät befahrbar sein müssen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss. Der Empfehlung des städtischen Amtes für Umwelt und Natur zur generellen Vorgabe einer offenporigen, begrünbaren Gestaltung, z.B. mit Rasenwaben, kann nicht gefolgt werden, da hieraus eine starke Einschränkung für die Barrierefreiheit resultieren könnte. Stattdessen werden verschiedene alternative Maßnahmen zur Grundstücks- und Gebäudebegrünung festgesetzt und Anreize für eine offenporige, begrünte Oberflächenbefestigungen von Stellplatzflächen geschaffen, da sie auf die zu begrünenden Freiflächen angerechnet werden kann (vgl. Kap. 5.5). Die Wieseck wird in ihrem Bestand als Fließgewässer mit Uferbereich festgesetzt.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Damit sich das Sondergebiet in das Stadtbild und die bestehenden Strukturen einfügen, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, der Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen für künftige Neubauten notwendig. Diese werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Zur Erhaltung der Stadtbildwirkung ist insbesondere die Dachgestaltung von Bedeutung. Die zulässigen Dachformen und -farben werden daher auf die Varianten beschränkt, die mit dem umgebenden Bestand kompatibel sind, gleichzeitig aber auch der Hochschulnutzung gerecht werden können. Die Nutzung von Solarenergie soll bei den Gestaltungsfestsetzungen durch Dachneigungen und Ausnahmeregelungen begünstigt werden.

Im SO^H sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten, nur gleichseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° (alte Teilung) und Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig. Einseitig geneigte Pultdächer sind bei baulichen Hauptanlagen im gesamten Plangebiet unzulässig.

Durch diese Regelung werden zum einen die vorherrschenden Dachformen und -neigungen für die Zukunft gesichert, zum anderen Optionen für die Gestaltung moderner Dachausbildungen als Flachdach offen gehalten. Das Flachdach ist ein wichtiges gestalterisches Element moderner Architektur und insbesondere bei der Gestaltung von Seminarräumen, Laboren, etc. essentiell. Es bietet außerdem die Möglichkeit die ungenutzten Dachflächen zur Begrünung und damit zur Verbesserung der Ökologiebilanz heranzuziehen. Da Anbauten und Nebengebäuden die Dachlandschaft mitprägen, soll sich ihre Dachneigung der Dachneigung der Hauptgebäude anpassen. So lässt sich ein homogenes Erscheinungsbild erzielen. Wird dem nicht gefolgt, darf die Dachneigung höchstens 5° (alte Teilung) betragen. Eine Fremdkörperwirkung des Nebengebäudes wird so vermieden.

Mit einer Mindestneigung von 20° sind auch gute Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie gegeben. Entsprechende Anlagen sind auf geneigten Dächern zulässig, aber nur, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) sind auch schräg aufgeständerte Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie mindes-

tens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden.

Die Dachlandschaft wird wesentlich durch die Dachaufbauten geprägt, weshalb haustechnische Aufbauten und untergeordnete Bauteile auf den Dachflächen (z.B. Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenräume, Schornsteine, Lüftungsanlagen) nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,5 m über der anstehenden Gebäudeoberfläche zulässig sind. Sie müssen um mindestens 2,0 m gegenüber der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden und dürfen insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Absturzsicherungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m dürfen bis zu 0,5 m an die nächstgelegene Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken, da sie optisch weniger stark ins Gewicht fallen.

Die Breite von Dachgauben und sonstigen Aufbauten darf zudem insgesamt höchstens die Hälfte der Trauflänge der jeweils betroffenen Dachfläche betragen.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Letztere ausgenommen, dürfen keine glänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden.

6.2 Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Werbeanlagen

Ebenso wie die Gebäude sind auch die Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum hin stadtbildwirksam, da sie die Attraktivität für Fußgänger entscheidend mitbestimmen. Der Campus soll sich zur Umgebung hin grundsätzlich öffnen und deshalb keine optischen Barrieren durch Einfriedungen auferlegt bekommen. Deshalb und zur Durchgrünung, sind an den der Straße zugewandten Grundstücksseiten Einfriedungen, anstelle von Mauern, ausschließlich in Form von Zäunen oder Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Ein Erhalt der teilweise schon bestehenden Hecken (vgl. Abb. 7) ist wünschenswert, sofern die Baumaßnahmen dies zulassen. Die Einfriedungen sollen im Normalfall eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, um eine Abgrenzung aber keine Abschottung zu bewirken. Entlang der Eichgärtenallee dürfen die Einfriedungen bis zu 1,50 m hoch sein, da hier Labore der THM vorgesehen sind. Diese sind rein optisch, aber auch bezüglich ihrer Emissionen (Staub, Lärm) gegenüber der benachbarten Bebauung und dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

Aus stadtgestalterischen Aspekten gibt der Bebauungsplan auch eine Abschirmung der Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Lagerflächen vor. Sie sind so anzuordnen oder abzuschirmen dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen, der Wegeverbindung entlang der Wieseck und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Die Abschirmungen sind durch Anpflanzungen von Schnithecken oder Laubsträuchern aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu begrünen. Für Außenlagerflächen gelten zudem die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (vgl. Kap. 5)

Des Weiteren werden Festsetzungen zur gestalterischen Einpassung der Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, die der starken stadtbildprägenden Wirkung von Werbung Rechnung tragen. Die Nähe der Hochschulnutzung zu benachbarten Wohnnutzungen und des denkmalgeschützten Schwanenteichs im Norden erfordert es, die Ausgestaltung der Werbeanlagen zu beschränken. Hier geht es insbesondere um das Bedürfnis nach ungestörter Nachtruhe. Diese soll durch Einschränkungen beleuchteter und dem Verbot blinkender Werbung gewährleistet werden.

Im Detail gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden dürfen. Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen ist zudem nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlt oder

schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 m über der Straßenoberfläche (Gehweghinterkante) zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,8 m und nicht länger als 2/3 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

Um dem stadtweiten einheitlichen Gestaltungsschema der THM Rechnung zu tragen, darf ausnahmsweise an den der Eichgärtenallee und der Moltkestraße zugewandten Fassaden pro Gebäude auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) eine Werbeanlage oberhalb der Dachtraufe angebracht werden, sofern sie eine Höhe von 2,0 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreitet und einen Abstand von 1,5 m zur Außenwandoberkante einhält. Die typischen Logos der Hochschule können so in üblicher, aber unaufdringlicher Weise an den denkmalabgewandten Seiten des Baugebiets angebracht werden.

7. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wieseck. Seine Grenzen werden in der Plankarte nachrichtlich dargestellt. Die Wieseck ist außerdem Teil eines Landschaftsschutzgebietes und eines denkmalgeschützten Ensembles (vgl. Kap. 3.3.6 – 3.2.7). Auch deren Grenzen werden dargestellt. Um die in diesem Bereich gültigen Festsetzungen besser lesbar zu machen, enthält die Plankarte ein separates Ansichtsfenster, das diese drei Gebietsumgrenzungen nicht darstellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Entsprechende Hinweise zur Sondierung bzw. zu Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn wurden daher aufgenommen. (vgl. Kap 3.2.8).

Der Umgang mit Niederschlagswasser spielt ebenfalls eine Rolle auf dem Campus. Zum Umgang mit Niederschlags-, Grund- und Quellwasser wurden daher Hinweise auf die städtische Abwassersatzung, das hessische Wassergesetz (HWG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gegeben (vgl. Kap. 3.5.3). In diesem Zusammenhang wird auch der durch das Plangebiet verlaufende Mischwassersammler der Mittelhessischen Abwasserbetriebe (MAB) in seinem Verlauf als „Hauptversorgungs- und Abwasserleitung unterirdisch“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Seine Schachtbauwerke werden jedoch nicht explizit dargestellt. Sie befinden sich jeweils nahe der Grenze zur erschließenden öffentlichen Straße. Zum Zwecke des Brandschutzes wird die benötigte Wassermenge benannt.

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz werden ebenfalls in den Hinweisen aufgeführt. Demnach ist das Roden von Gehölzen aller Art nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. von Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Vor Baumfällungen oder einem Abriss von Gebäuden sind die Bäume und Gebäude auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren und, wenn vorhanden, diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen. Bei Sanierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen an älteren oder hohen Gebäuden sind diese auf mögliche Niststandorte oder Quartiere zu überprüfen. Dies betrifft vor allem das Hochhaus außerhalb des Plangebietes. Die Anbringung von Nistkästen und Schutz vor Vogelschlag werden gezielt festgesetzt (vgl. Kap. 8).

Die entlang der Eichgärtenallee und der Moltkestraße dem Plangebiet gegenüberliegende bauliche Umgebung entspricht überwiegend einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB). Da die Nutzungen im Plangebiet, insbesondere der Betrieb von Laboren, Emissionen verursachen können, die diese benachbarte Wohnbebauung stören könnten, wird darauf hingewiesen, dass der ausreichende Schutz dieser Wohnnachbarschaft vor solchen Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Staub, Gerüche) unbedingt zu gewährleisten ist und gegebenenfalls im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Zur Umsetzung der festgesetzten Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen werden folgende Arten empfohlen:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Corylus corluna	(Türkische Hasel)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Fraxinus ornus	(Blumenesche)
Ginkgo biloba	(Ginkgobaum)
Liquidambar	(Amberbaum)
Platanus acerifolia	(Platane)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Quercus frainetto	(Ungarische Eiche)
Sophora japonica	(Japanischer Schnurbaum)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia tomentosa	(Silberlinde)
Tilia euchlora	(Krimlinde)

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

Klein- und schmalkronige Bäume:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus communis	(Birne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Obstbäume in Sorten	

Kletterpflanzen:

(Clematis spec.)	(Waldrebe)
(Hedera helix)	(Efeu)
(Humulus lupulus)	(Hopfen)
(Lonicera spec.)	(Geißblatt)
(Polygonum aubertii)	(Kletter-Knöterich)
(Parthenocissus spec.)	(Wilder Wein)
(Vitis vinifera)	(Weinrebe)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Daher wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 hier zu beachten sind. Zudem ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ bei der Anlage der Wiesen-/Staudenflächen der Uferbereiche auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten. Dies ist bereits in der Ausschreibung zu berücksichtigen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstofffassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten sind.

8. Grünordnungskonzept, Umweltinformationen und Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Auftrag der Stadt Gießen vom BÜRO WIEDEN & GUTH – Büro für Landschaftsanalyse eine Kartierung für den Bereich des THM-Campus Wiesenstraße durchgeführt (02/2017), in deren Rahmen zwischen April und Dezember 2016 eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen, insbesondere vorhandene Einzelbäume, und der Fauna unter besonderer Berücksichtigung der Vögel und Fledermäuse, durchgeführt wurde.

Pflanzenwelt:

Das Gebiet ist durch die Lage in der Stadtmitte vorbelastet. Hohe Versiegelungsraten und Emissionen des Straßenverkehrs wirken sich nachteilig auf die Pflanzenwelt aus. Das Säubern und die intensive gärtnerische Pflege der vorhandenen nicht versiegelten Bereiche, meist Rasenflächen, führen zu einem geringen Artenspektrum. Die vorhandenen, vitalen Bäume und Gehölze entlang der Wieseck stellen als naturnahe Elemente wertvolle Grünstrukturen im Plangebiet dar.

Die Einzelbäume im Plangebiet sind überwiegend als heimisch zu charakterisieren. Der Ufergehölzsaum entlang der Wieseck ist insgesamt ebenfalls als heimisch zu bezeichnen. Einige Teile sind jedoch nicht typisch oder kennzeichnend für naturnahe Ufergehölze. Die straßenraumwirksamen Bäume in der Ringallee sowie Einzelbäume im gesamten Baugebiet übernehmen nicht nur für das Erscheinungsbild, sondern auch zur Vernetzung der Lebensräume eine wichtige Funktion. Sie verbessern das Klima in der Innenstadt und sind zuweilen Brut- und Nahrungshabitat für Tierarten.

Gefährdete sowie gesetzlich geschützte Pflanzenarten oder geschützte Biotope wurden nicht nachgewiesen.

Tierwelt:

Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere sind im Plangebiet insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des damit verbundenen geringen Grünflächenanteils gegeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage wirken sich zudem die nutzungsbedingten Lärmemissionen der angrenzenden Bebauung und der Verkehrsflächen nachteilig auf die Tierwelt aus. Daher kommt dem Plangebiet für die Tierwelt insgesamt eine geringe Bedeutung zu, wenngleich die Gehölz- und Gebäudebestände Funktionen als Lebensraum für verschiedene Tierarten übernehmen.

Jedoch sind diverse besonders geschützte Vogelarten nachgewiesen worden, teilweise brütend, teilweise als Überflieger. Brütend wurden beispielsweise Amsel, Kohlmeise, Grünfink und Hausrotschwanz erfasst. Brutvogelarten, die gemäß Roter Liste gefährdet sind oder in ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (EZ) wurden jedoch nicht nachgewiesen. Als Überflieger wurden allerdings im Umfeld der Wieseck die Stockente (Vornwarnliste Rote Liste Hessen, ungünstiger EZ) und nahe der Gebäude der Mauersegler (ungünstiger EZ) erfasst. Widererwarten wurden Hausperling und Girlitz bei der Bestandsaufnahme nicht angetroffen, was auf die geringe Habitatqualität vor Ort zurückzuführen ist. Vereinzelt wurden Baumhöhlen und Nistkästen im Plangebiet gefunden. Insgesamt ist die avifaunistische Bedeutung des Plangebietes aber gering.

Ferner wurden fünf streng geschützte Fledermausarten/-gruppen im Plangebiet erfasst, von denen drei laut Roter Liste Hessen gefährdet sind. Quartiere wurden zwar nicht gefunden, z.B. an dem Hochhaus könnten aber - zumindest zeitweise - Quartiere für Fledermäuse vorhanden sein. Bei Sa-

nierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen an älteren oder hohen Gebäuden sind diese im Rahmen von Baugenehmigungen auf mögliche Niststandorte oder Quartiere zu überprüfen.

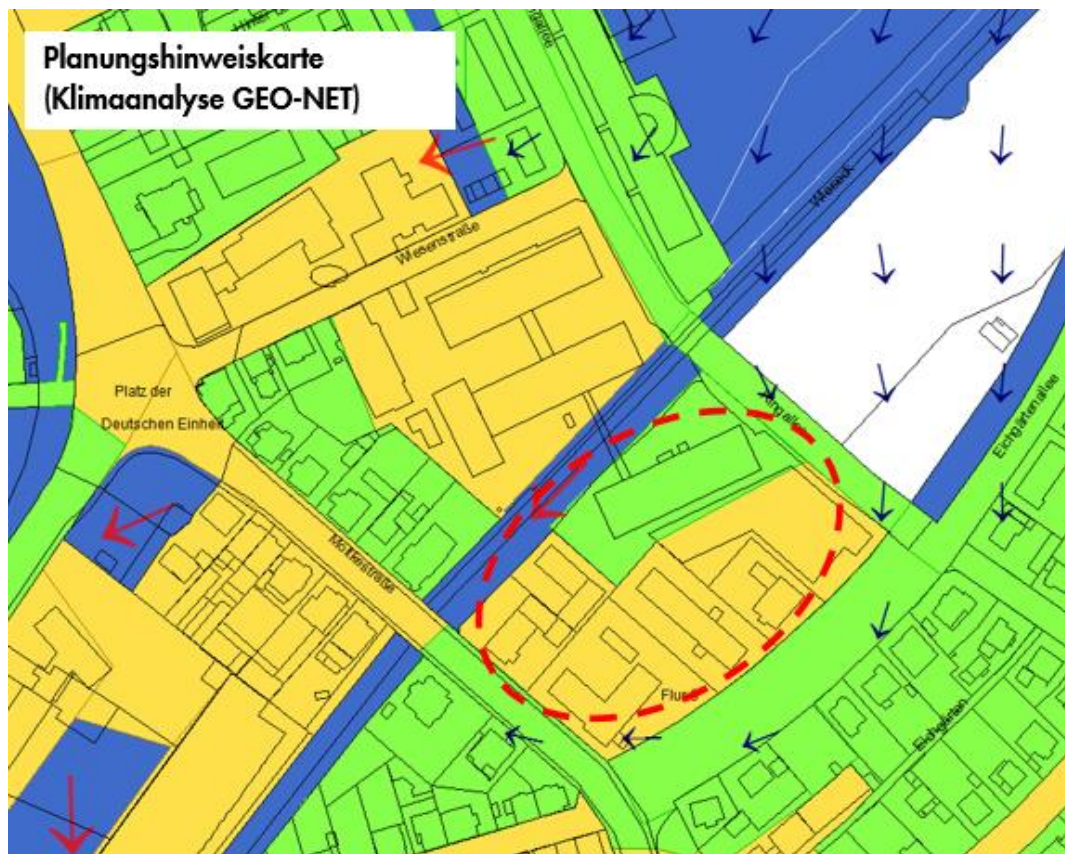
Bezogen auf den Gefährdungsgrad, die Schutzbedürftigkeit, die Bedeutung für die Stadt Gießen und die Empfindlichkeitseinstufung hinsichtlich möglicher Veränderungen an den Gebäuden des Plangebietes wird für Mauersegler und Haussperling ein höherer Schutzstatus veranschlagt. Alle drei Arten sind bei möglichen Gebäudesanierungen oder -abrissen zu beachten und zu schützen.

An jedem Gebäude sind jeweils zwei Nisthilfen für den Haussperling und den Mauersegler anzubringen. Alternativ kann die Errichtung eines Artenschutzhauses auf den Freiflächen erfolgen. Bei großen Glasfronten an den Gebäuden sind ferner Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen, z.B. Vogelschutzglas.

Fledermäuse konnten im Untersuchungsgebiet lediglich bei Jagd- und Transferflügen beobachtet werden. Drei der vorkommenden Arten (Abendsegler, Zwergfledermaus, Wasserfledermaus) zählen zu den häufigsten Arten in Hessen. Die übrigen erfassten Individuen der (z.T. kleinen bis mittelgroßen) Mausohrartigen konnten nicht bis auf Artniveau bestimmt werden. Quartiere wurden nicht festgestellt könnten aber, zumindest zeitweise, in den hohen Gebäuden vorhanden sein. Beim Abriss ist daher auf deren Vorkommen zu achten.

Klima:

Die Planungshinweiskarte der Klima- und Luftanalyse der Stadt Gießen (2014) fasst alle Klimafunktionen zusammen und bewertet die Flächen. Gemäß letzterer hat das Sondergebiet, bis auf kleine Teilbereiche rund um das Hochhaus, eine mäßige bis hohe bioklimatische Vorbelastung. Diese Bereiche weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen auf. Wichtige Maßnahmen zur Verbesserung der humanbioklimatischen Situation im Plangebiet sind eine Vermeidung weiterer Verdichtungen, die Sicherung und Erweiterung von Grünflächen und Bäumen sowie die Förderung einer Gebäudebegrünung. Die Wieseck mit ihren grünen Uferbereichen hat als Frischluftschneise sogar eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung und verbindende Wirkung mit Strömungsrichtung gen Innenstadt. Sie soll daher eine deutliche grünordnerische Aufwertung erfahren. Grünflächen sind zu erhalten, zu vernetzen und Baumbestand zu optimieren.



Siedlungsräume

- Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**
- Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**

Grün- und Freiflächen

- Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**

**Vorherrschende Strömungsrichtung
und mittlere Strömungsgeschwindigkeit (m/s)**

Windvektoren (m/s)

--- **Plangebiet**

Bioklimatische Bedingungen	Grund der Einstufung	Beurteilung der Empfindlichkeit	Maßnahmen
Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung 	Siedlungsstruktur mit weniger günstigen bioklimatischen Bedingungen. Areale mit höherer Bebauungsdichte und/oder unzureichender Durchlüftung.	Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.	• Verbesserung vorhandener Durchlüftungswege • Keine weitere Verdichtung • Grünflächen sichern, optimieren und erweitern • Grün- und Freiflächen vernetzen • Versiegelung reduzieren (Richtwert < 60 %) • Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenhöfe • Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung • Stadtbaumbestand sichern und erweitern • Straßenbaumbestand klima- und immissionsgerecht ergänzen • Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren
Sehr hohe Bedeutung 	Grünflächen mit direktem Bezug zu bioklimatisch ungünstigen Siedlungsräumen.	Höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung.	• Erhalt des Grünflächenanteils • Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen • Grünflächen vernetzen • Baumbestand optimieren • Vermeidung oder Verringerung von Luftschadstoffemissionen • Immissionsschutzpflanzungen entlang von Hauptverkehrsstraßen

Abb. 11: Auszug aus der Klimaanalyse: Planungshinweiskarte (Quelle: GEO-Net, 2014)

Die Temperaturfeldkarte (Abb. 11) zeigt deutlich den temperaturerniedrigenden Effekt der Wieseck-
 ave. Im Plangebiet zeichnen sich vor allem die Wieseck selbst und die Ausläufer der nordöstlich
 gelegenen Baumbestände der Eichgärtenallee durch niedrigere Temperaturen aus.



Abb. 12: Klimaanalyse - Auszug aus der Temperaturfeldkarte (Quelle: GEO-Net, 2014)

Auch die Detailkarte zum Kaltluftvolumenstrom zeigt eine Konzentration entlang der Eichgärtenallee sowie eine kanalisierende Wirkung der Bestandsgebäude am nordwestlichen Wieseckufer (= außerhalb des Plangebietes).

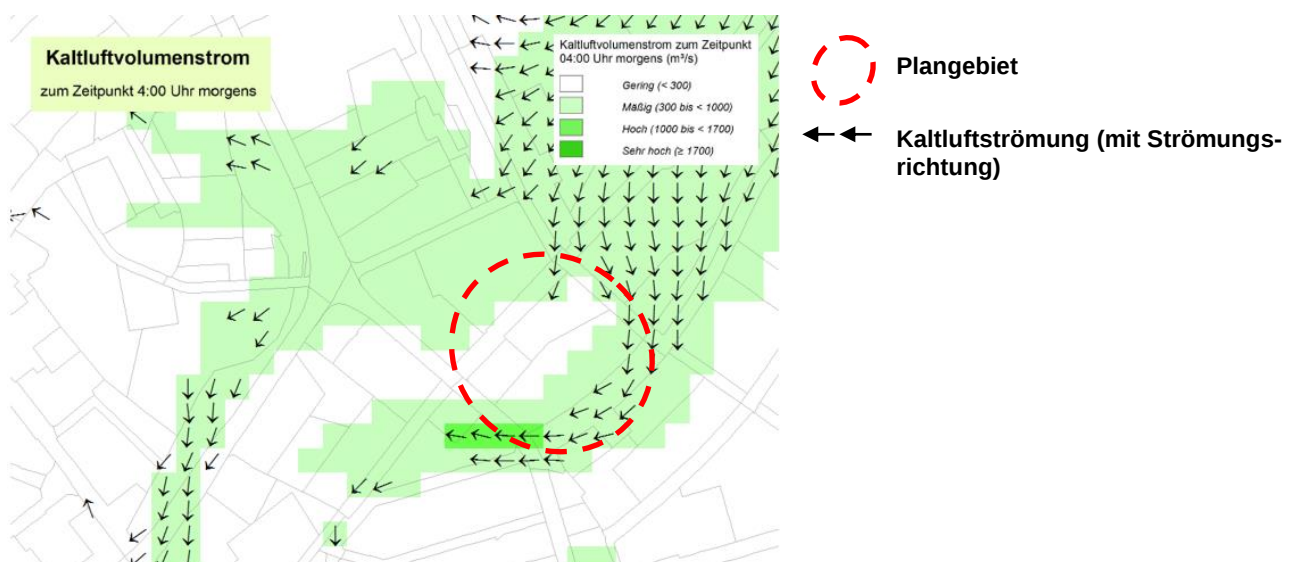


Abb. 13: Klimaanalyse - Detailausschnitt zum Kaltluftstrom (Quelle: GEO-Net, 2014)

Das bodennahe Strömungsfeld zeigt, dass die Kaltluft in der Wieseck-
 ave. noch frei fließen kann. Auf Höhe der Bebauung wird der Volumenstrom deutlich vermindert und findet auf dem Weg in die In-

nenstadt seinen Durchtrittsbereich an der Eichgärtenallee. Um diesen Bereich strömungsoffen zu halten, sollten die Baukörper von der Straße möglichst weit abrücken und - sofern möglich - entlang der Hauptströmung ausgerichtet werden. Ferner sollen hohe Bebauungsdichten und -höhen sowie eine Nutzungsintensivierung auf bestehenden Grün- und Freiflächen mit bioklimatisch ausgleichenden Funktionen vermieden werden.

Insgesamt stellt das Plangebiet aufgrund des hohen Anteils an versiegelten, teilversiegelten bzw. vegetationsfreien Flächen eine klimatische Wärmeinsel dar, die aufgrund der Ausrichtung der Gebäude nur wenig durchlüftet wird. Klimawirksame Vegetationsflächen sind Uferbereiche der Wieseck und teilweise die Vorgartenbereiche entlang der Eichgärtenallee. Sie erwärmen sich im Vergleich zu den vegetationsfreien und versiegelten Flächen weniger stark. Die Ufergehölze und Baumbestände im Plangebiet tragen aufgrund ihrer Transpirationsleistung, ihres Schattenwurfes und ihrer Staubfilterkapazität zur Luftreinhaltung und Frischluftproduktion in dem bebauten Bereich bei.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung:

Der Planbereich schließt an die Wieseckau an, welche ein bedeutsamer Kaltluftlieferant für die Gießener Innenstadt ist. Die dort gebildete Kaltluft strömt entlang der Auenbereiche in die Innenstadt. Sie begünstigt den Temperatenausgleich und lufthygienische Austauschprozesse. Um dies weiterhin zu gewährleisten, müssen Durchtrittsbereiche mit hohem Grünanteil, niedriger Bebauung und hochstämmigen Bäumen entlang von Gewässern und Straßen erhalten werden, die Richtung Innenstadt führen. Eine vollständige Bebauung des Plangebietes bzw. die relativ frei wählbare Positionierung der Gebäude gemäß Vorgaben der Hessischen Bauordnung würde die Kaltluftströme reduzieren.

Die Wieseckparzelle mit Uferbereichen wird hinsichtlich der humanbioklimatischen Wirksamkeit als sehr hoch bewertet. Um ihre Wirksamkeit zu erhalten, die Bereiche zu vernetzen und die positive klimatische Wirkung der Wieseckparzelle zu erhöhen, ist die grüne Gestaltung des direkten Wieseckumfeldes und die Schaffung von grünen Innenhofbereichen innerhalb des übrigen Plangebietes erforderlich. Dazu gehören auch die möglichst versiegelungsfreie Gestaltung der Uferbereiche und die Entfernung der nicht grünen Betonrasengittersteine im Bereich der jetzigen Fahrradabstellbereiche. Hier ist möglichst Wert auf offenporige begrünbare Oberflächenbefestigungssysteme (z.B. Rasenwaben) zu legen, soweit die Anforderungen an Barrierefreiheit und Bedürfnisse der Gebietsnutzer (z.B. Bewirtschaftung des Kanals) ausreichend Berücksichtigung finden.

Das Umfeld des Hochhauses ist bioklimatisch nur gering bis mäßig belastet. Die Bauhöhen sind hier möglichst gering zu halten und klimarelevante Funktionen für die angrenzende Besiedlung zu beachten. Da die, das Hochhaus umgebenden, Grünflächen zwar neu gestaltet werden, aber unbebaut bleiben, treten hier keine Konflikte auf. Das Hochhaus selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt vorerst unverändert.

Die übrigen Gebäude im Geltungsbereich und das Parkdeck erfahren eine mäßige bis hohe bioklimatische Belastung. Auf eine weitere Verdichtung sollte hier deshalb verzichtet werden. Stattdessen soll die Durchlüftung verbessert und der Vegetationsanteil erhöht werden, z.B. durch Begrünung der Innenhöfe. Auch die vorhandenen Bäume im Gebiet und an den Straßen sollten zu diesem Zweck erhalten oder sogar ergänzt werden. Zudem sind die Grünflächen möglichst miteinander zu vernetzen. Freiflächen sollen möglichst erhalten und andere Bereiche wieder entsiegelt werden.

Die straßenraumwirksamen Bäume in der Ringallee sowie Einzelbäume im gesamten Baugebiet übernehmen nicht nur für das Erscheinungsbild, sondern auch zur Vernetzung der Lebensräume eine wichtige Funktion. Insbesondere die Gestaltung der Wieseck dient der linearen Verbindung aller radialen bzw. tangentialen Grünzüge im Zentrum der Stadt und dem Biotopverbund. Heimische und standortgerechte Bäume sollen erhalten werden. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubret-

tungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Um diesen Empfehlungen und Zielen gerecht zu werden, wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Grundstücksflächen sind anteilig zu begrünen, Bäume sind teilweise im Bestand zu erhalten, teilweise aber auch neu zu pflanzen. Ebenso sind begrünte Einfriedungen anzulegen und Gebäudeteile (Dächer, Fassaden) zur Verbesserung der Ökologiebilanz zu begrünen. Die begrünten Uferbereiche der Wieseck sollen gezielt gepflegt und entwickelt werden oder aber in verträglicher Weise freigestellt und erlebbar gemacht werden. Der Erhalt von Freiflächen und die Entsiegelung der Flächen werden gezielt über Baufenster, Beschränkung von Nebenanlagen und eine knapp gehaltene Grundflächenzahl gesteuert. Auf die Umgebung abgestimmte Gebäudehöhen und weitere Vorgaben zur Baukörpergestaltung (z.B. Vollgeschosse, Rücksprünge, Dachaufbauten, Gestaltungsvorgaben nach HBO) und zu Werbeanlagen dienen zur optischen Eingliederung der baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungsraum. Die Begrünungsmaßnahmen und die Steuerung von Lagerflächen tragen zusätzlich zur Abschirmung bei. Des Weiteren wird die Bodenversiegelung bei befestigten Flächen eingeschränkt und damit eine Versickerung und die Grundwasserneubildung gefördert. Zum Artenschutz werden entsprechende Hinweise gegeben sowie Nisthilfen und Vogelschutzglas festgesetzt. Den diversen Schutzanforderungen des Bereiches rund um die Wieseck wird durch die oben genannten Festsetzungen und ferner die nur bedingte Zulässigkeit einer Brücke Rechnung getragen.

Durch die genannten Maßnahmen wird die Planung auch der Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ im Regionalplan gerecht. Bezüglich der Festsetzungen ist jedoch zu beachten, dass bestehende bauliche Anlagen Bestandsschutz genießen und die Maßnahmen nur auf bauliche Veränderungen angewendet werden können.

9. Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Prüfung der Alternativen

Alternative Standorte für die Planung im Stadtgebiet von Gießen wurden nicht geprüft, da mit der Masterplanung des THM der grundsätzliche Beschluss verbunden ist, die THM in der Innenstadt Gießen zu erhalten. Ziel der Planung ist, die vorhandenen Nutzungen zu festigen und neu zu strukturieren, konkreten Nachverdichtungsbedarf zu befriedigen und einer negativen, unkontrollierten Entwicklung im Plangebiet durch eine gezielte Steuerung mittels eines Bebauungsplanes entgegen zu wirken. Die Anpassung an heutige technische Standards sowie die Raumbedarfe der THM für notwendige bauliche Erneuerung sollen nachhaltig gesichert werden. Durch die vorgeschalteten Wettbewerbe zur allgemeinen baulichen Hochschulentwicklung der THM am Standort Gießen und die beiden konkreten Bauvorhaben im Plangebiet wurde die Planung bereits optimiert. Die äußere Erschließung ist bereits durch das bestehende Straßennetz gegeben. Lediglich eine leichte Umgestaltung des Parkstreifens in der Eichgartenallee ist vorgesehen, die aber im Zusammenhang mit der Umgestaltung der gesamten Straße steht.

Die innergebietliche Gestaltung lässt ebenfalls keine Alternativen offen. Standorte, Gestaltung und Umfang möglicher baulicher Erweiterungen wurden unter Berücksichtigung sämtlicher Belange (u.a. Nachbarn, Denkmalschutz, Naturschutz, Hochwasserschutz, Stadtbild, Klima, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und ihre Abwägung unter- und gegeneinander gewählt. Die Lage der Wege entlang und der Brücken über die Wieseck orientiert sich an den vorhandenen und geplanten Gebäuden, der Lage des Mischwasserkanals und damit verbundener Zufahrtsmöglichkeiten sowie den zu erhaltenden Bäumen und Ufergehölzen entlang der Wieseck. Die Baufenster orientieren sich fer-

ner an klimabedingten Frischluftschneisen und nötigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie einer campusinternen, strategischen sinnvoll gewählten Verknüpfung aller Bereiche für Fußgänger.

9.2 Beschreibung der Auswirkungen

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll die vorhandene Hochschulnutzung im Plangebiet fortgeführt und durch eine – für die Anpassung an heutige technische Standards sowie Raumbedarfe notwendige – bauliche Erneuerung als Hochschulstandort in Gießen nachhaltig gesichert werden.

Die äußere Erschließung ist bereits durch das bestehende Straßennetz gegeben. Der ruhende Verkehr der THM soll überwiegend durch eine Neuaufteilung der Stellplätze im benachbarten Parkstreifen und durch die Aufstockung eines gebietsextern bestehenden Parkdecks in fußläufiger Entfernung zum Campus untergebracht werden. Der Bestand kann hierdurch ersetzt werden. Bei steigendem Bedarf können zusätzliche Stellplätze im Plangebiet mittels Tiefgaragen kompensiert werden.

Trotz einer baulichen Nachverdichtung und Umgestaltung sollen durch die zulässige Gebäudegestaltung (z.B. Höhe, Grundfläche, Bauweise), welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt und durch vorgeschaltete Architekturwettbewerbe an Qualität gewinnen soll, negative Auswirkungen der Planung unterbunden werden. Hierzu tragen auch eine grünordnerische Aufwertung der Freiräume und der Wiesack samt Uferbereichen bei, so dass insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auch bezüglich des Immissionsschutzes sind keine Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterung der Status-quo-Situation zu erwarten.

9.3 Planungsrechtliche Konfliktbewältigung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im September 2016 gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Lediglich das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen gab eine Stellungnahme mit Hinweisen ab, die in die weitere Planerarbeit einfließen und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden. Die vorgebrachten Anregungen gingen in die Entwurfsbearbeitung ein und wurden so weit wie möglich berücksichtigt.

Aufgrund dieser Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung und den Vorabstimmungen mit betroffenen Ämtern und Behörden konnte davon ausgegangen werden, dass keine wichtigen Gründe vorliegen, die eine verlängerte Entwurfsoffenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfordern.

Auch zu der Entwurfsoffenlage ging aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahme ein.

Von den 45 beteiligten Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange wurden 25 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon teilten 16 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 7 brachten Hinweise oder Anregungen vorwiegend redaktioneller Art vor, die der Klarstellung der Planungsinhalte dienen und eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung der Planung kam. Nur 2 Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden. 20 angeschriebene Stellen antworteten nicht.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Diese beiden Stellungnahmen, deren Anregungen nicht in Gänze berücksichtigt, bzw. denen nicht in Gänze gefolgt werden konnte, wurden von dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und dem Regierungspräsidium Gießen abgegeben. Die zur Bebauungsplanung widersprüchlichen Inhalte werden im Folgenden behandelt.

Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur:

Vom Amt für Umwelt und Natur wurde angeregt, den in Teilen des Wieseckuferbereichs maximal zulässigen Flächenanteils von 50% für Sitz- und Verweilanlagen zu reduzieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, denn die Festsetzung, dass 50 % des Bereiches für Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche in Form von Terrassen genutzt werden können, heißt nicht, dass 50 % der Fläche vollständig überbaut und versiegelt werden. Geplant sind vielmehr Sitzblöcke, die behutsam innerhalb der Fläche verteilt werden. Dazwischen werden sich Wiesen- und Staudenflächen befinden. Zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Flexibilität wurde innerhalb der öffentlichen Grünfläche Uferpark der Bereich "Sitzen und Verweilen" über eine prozentuale Festlegung festgesetzt und nicht einzeln verortet.

Des Weiteren wurde angeregt, die festgesetzte Breite der Fußgängerbrücken über die Wieseck von 4m auf 3m zu reduzieren. Die festgesetzte Brückenbreite wird in Bezug auf die erwartete häufige Frequentierung, die erforderliche Barrierefreiheit sowie die Möglichkeit des Verweilens als angemessen angesehen. Auch angesichts ihrer marginalen Auswirkung auf den Wiesecklauf, wird der Anregung nicht gefolgt.

Der Anregung zur generellen Vorgabe einer wasserdurchlässigen Gestaltung wurde nicht gefolgt, weil es Ziel der Freiraumgestaltung ist, einen einheitlichen, gut begehbaren Belag herzustellen, der einer Überlagerung funktionaler Anforderungen stand hält. Der gesamte Campus ist barrierefrei auch mit der Anlage eines tektilen Leitsystems zu erschließen. Zudem wird in Teilen ein fester Belag, welcher für Schwerlastverkehr (Feuerwehr und Anlieferung) geeignet ist, benötigt. Eine Ausbildung mit Rasenpflaster erfüllt die Anforderungen nicht. Auch eine Unterteilung mit Rasenpflaster ist nicht sinnvoll, da die Flächen bereits lediglich in einer Mindestbreite befestigt werden.

Stattdessen werden jedoch verschiedene alternative Maßnahmen zur Grundstücks- und Gebäudebegrünung festgesetzt und Anreize für eine offenporige, begrünte Oberflächenbefestigungen von Stellplatzflächen geschaffen, da sie auf die zu begrünenden Freiflächen angerechnet werden kann. In der aktuellen Freiflächenplanung der THM für das Plangebiet wird der Anteil der befestigten Flächen insgesamt niedrig gehalten, um möglichst große Grünflächenanteile und teilweise versiegelte Bereiche mit wassergebundener Decke zu generieren. Es wird zudem überwiegend ein Verbundpflaster mit kleinen Pflastergrößen verwendet werden, welches einen großen Fugenanteil aufweist.

Auch der Anregung, die festgesetzte Baugrenze an der Eichgärtenallee bis zur Flucht des Bestandsgebäudes Eichgärtenallee 3 zurückzusetzen, wurde nicht gefolgt. Zur Förderung einer eher kleinteiligen, körnigen Bebauung werden die Baugrenzen für die bereits durch Architekturwettbewerbe konkretisierten Gebäude an deren Grundflächen orientiert. Generell tritt dabei die Baugrenze entlang der Molkestraße und Teilen der Eichgärtenallee überwiegend um 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurück, aber bei dem Neubau anstelle von Gebäude C16 (Eichgärtenallee 5) ist dies nicht möglich. Hier wird zwar grundsätzlich die Bauflucht der ehemaligen Bestandsgebäude für die Neuplanung aufgegriffen, so dass auch die Kaltluft- und Frischluftschneise frei von Hauptanlagen bleibt, an der südlichsten Gebäudeecke können jedoch laut Architektenplanung nur 2,25 m als Abstand eingehalten werden. Die Stellung der Gebäude wird hier nicht zuletzt durch die nötigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen im rück- und seitwärtigen Bereich bedingt. Da außerdem der Abstand der straßenseitigen Gebäudefront zur Grundstücksgrenze nach Norden hin zunimmt und die übrigen Gebäudeecken hier von 4 m bis über 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten, ist diese Abweichung von den Anregungen des Amtes für Natur und Umwelt vertretbar.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums:

Es wurde empfohlen, wegen des umgebenden Verkehrslärms eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet zu erstellen und entsprechende textliche Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu treffen. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt. Die für die Öffentlichkeit im Internet

eingestellte aktuelle Lärmkartierung des Hessisches Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zeigt, dass im Bereich der stark befahrenen Molkestraße Verkehrslärmwerte erreicht werden, welche passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden notwendig machen. Innerhalb der THM-Hochschulgebäude werden jedoch regelmäßig neben Hörsälen und Arbeitsräumen auch technische Labore untergebracht werden, die oftmals starken Lärm verursachen, so dass ohnehin innerhalb der Gebäude als auch an den Außenwänden schallschützende Belange bautechnisch berücksichtigt werden müssen. Die Komplexität der schalltechnischen Situation wegen des THM-Betriebes einerseits sowie der Verkehrslärmbelastung andererseits kann nicht durch Festsetzungen abschließend geregelt werden. Die Begründung und die textlichen Hinweise zum Schallschutz wurden aber aufgrund dieser Empfehlung dahingehend ergänzt, dass auf die umgebenden Verkehrslärmimmissionen hingewiesen wurde und entsprechende Schallschutznachweise in den Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden müssen.

10. Verfahrensablauf

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 3.1 vorgenommen. Alle Beteiligungsschritte wurden auch auf der Website der Stadt Gießen bekannt gemacht und die jeweils auszulegenden Unterlagen während der Beteiligungsfristen in Gänze auf dieser eingestellt. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss mit größerem Plangebiet	14.07.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	03.09.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit:	03.09.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	13.09.2016 – 30.09.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	23.09.2017
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	04.10.2017 – 03.11.2017
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	04.10.2017 – 03.11.2017
Satzungsbeschluss:	Noch nicht erfolgt
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	Noch nicht erfolgt
Rechtskraft:	Noch nicht erfolgt

11. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258),

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 167).

Städtische Abwassersatzung 2013

Städtische Werbeanlagensatzung 2001

Städtische Stellplatzsatzung 2016

Städtische Baumförderungssatzung 2016

12. Umsetzung des Bebauungsplanes

12.1 Umsetzungsperspektiven

Dieser Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Für die hier genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen ist seitens der Grundstückseigentümer ein vollständiger Abriss der Bestandsgebäude und eine räumlich am Altbestand orientierte Neubebauung vorgesehen. Ein aktiver Bestandschutz für bestehende Gebäude ist daher nicht notwendig. Einzig das Hochhaus C10 wurde zu diesem Zweck aus dem Geltungsbereich ausgespart.

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglichten Neubaupotentiale sind Angebote an die Grundstückseigentümer und beinhalten keine Umsetzungspflicht. Bestehende Bauten genießen passiven Bestandsschutz. Die aktuellen Eigentumsverhältnisse lassen grundsätzlich eine ganzheitliche Veränderung des Areals zu.

Die THM beabsichtigt die Realisierung ihrer beiden Neubauten auf dem Campus Wiesenstraße bis 2019.

Nach Abwägung aller Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege und der übrigen Belange, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind, ist die Bebauungsplanung als verträglich zu beurteilen.

12.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 1,62 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Gesamtfläche (in ha)
Sondergebiet „Hochschule“	1,22
Grünfläche „Uferpark“	0,13
Grünfläche „Ufergehölzsaum“	0,02
Straßenverkehrsfläche	0,11
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg	0,05
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fußweg	<0,01
Fließgewässer mit Uferbereich	0,08
Gesamtfläche	1,62

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

12.3 Kosten

Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen fallen voraussichtlich keine städtebaulichen und auch keine öffentlichen Erschließungskosten an. Planungskosten entstehen durch die Vergabe des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundene Untersuchungen, durch amtliche Bekanntmachungen in den Zeitungen und durch städtische Verwaltungsarbeit. Sie werden von den Bauherren übernommen bzw. der Stadt erstattet. Kosten die durch die Umgestaltung des Parkstreifens im Osten, des Fuß- und Radweges im Westen sowie der Uferbereiche der Wieseck entstehen würden, und deren Tragung sind zwischen der Stadt Gießen und der THM noch abzustimmen, sollen aber weitestgehend von der THM getragen werden

Gießen, 21.12.2017