

# BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

## Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. GI 04/18  
„Seltersberg I“

### 1. Vorhaben

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/18 „Seltersberg I“ soll in erster Linie der Neubau des Biomedizinischen Forschungszentrums (BMZ) planungsrechtlich abgesichert werden. Weiterhin soll der Bereich des Plangebietes einer geordneten Entwicklung und sowie einer wirtschaftlichen Ausnutzung und Erschließung zugeführt werden. Entwurfsgrundlage war das Ergebnis des Städtebaulichen und Realisierungswettbewerbes zum Biomedizinischen Forschungszentrum der Justus-Liebig-Universität (2003).

Im Geltungsbereich sind bereits Institutsgebäude der Universität sowie Einrichtungen des Universitätsklinikums vorhanden. Außerdem finden sich Parkplätze und Grünflächen. Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die Schubertstraße und den Aulweg sowie die Wohnbebauung entlang des Wartweges. Das Plangebiet hat eine Größe von 12,5 ha.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Durch die Planung kommt es zu zusätzlichen Bebauungen und Versiegelungen mit negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt. Diese sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes jedoch als nicht erheblich einzuschätzen. Auch bei den übrigen Schutzgütern Mensch, Klima und Luft, Flora und Fauna, biologische Vielfalt, Stadt-, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes durch den Bebauungsplan G 38 „Südviertel I“ ist ein Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig. Faktisch ermöglicht der alte Bebauungsplan eine höhere Versiegelungsrate im Plangebiet als der vorliegende Bebauungsplan.

#### 2.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt:

In Bereichen der Baufenster und der Stellplatzflächen gehen Lebensräume (extensive Wiesenflächen, Gehölze, Rasen) verloren. Diese Lebensräume sind allerdings größtenteils nur von geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Die

Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aus diesem Grund als nicht erheblich einzustufen.

## **2.2 Boden:**

Der Boden ist um die bestehenden Gebäude herum anthropogen überformt; der zentrale unversiegelte Bereich ist durch Bombenabwürfe aus dem 2. Weltkrieg vorbelastet. Hier wird durch das BMZ und die Stellplatzflächen zusätzlich Boden überbaut oder versiegelt. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen dürfen die Stellplatzflächen nur wasserdurchlässig befestigt werden. Da es sich um anthropogen beeinflusste Bodenflächen handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzuschätzen.

## **2.3 Wasser:**

Das Wasserpotenzial im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung vorbelastet. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen dürfen die Stellplatzflächen nur wasserdurchlässig befestigt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt nicht erheblich.

## **2.4 Klima/Luft:**

Die klimatische Ausgleichsfunktion der extensiven Wiesenflächen im Plangebiet sind nur von untergeordneter Bedeutung. Übergeordnete Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen sind nicht betroffen.

## **2.5 Landschafts-/Stadtbild:**

Durch die Planung kommt es zu einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes. Die geplante offene Bebauung passt sich in die umgebenden Strukturen ein und hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild.

## **2.6 Mensch:**

Erholung: Das Gebiet besitzt derzeit keinerlei Naherholungs- oder Wohnumfeldfunktion. Dies wird durch die geplante, attraktive zentrale Campusfläche positiv verändert.

Lärm: Zur fachlichen Absicherung der Bauleitplanungen im Südviertel wurde in 2004/2005 eine Verkehrsuntersuchung mit begleitender schalltechnischer Begutachtung erstellt. Es kommt zu Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 im Bereich Wohnbebauung Wartweg tags und nachts von im Mittel bis zu 3 dB(A), von ca. 7 dB(A) an der Straße „Schlangenzahl“ und ca. 16 dB(A) am Aulweg aufgrund des bestehenden Straßenverkehrslärms. Die Planung führt weder zu Verschlechterungen noch zu Verbesserungen dieser Situation. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **2.7 Schutzgebiete, Kultur- und Sachgüter**

Schutzgebiete sowie besondere Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.

## **2.8 Monitoring**

Folgendes Monitoring ist nach Bauabschluss vorgesehen:

- Wärmeversorgung (Fernwärme oder andere Energieform)
- Überprüfung der Baumerhaltung, der Baumneupflanzungen und der Anlage der zentralen Grünfläche
- Überprüfung der Niederschlagswasserverwendung

### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde nach Aufstellungsbeschluss mit einer Bürgerversammlung und der frühzeitigen Beteiligung durch Planaushang informiert.

Die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 20.02. – 24.03.2006 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen**

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen umweltrelevante Anregungen oder Hinweise zur überörtlichen Verkehrsanbindung, Immissionsschutz, Artenschutz, Denkmälern und zur Verwendung von Niederschlagswasser ein.

#### **Folgende Anregungen wurden nach Abwägung nicht berücksichtigt:**

- Eine Erfassung streng geschützter Arten wurde zum Bebauungsplan nicht durchgeführt, da entsprechende nachvollziehbare Hinweise nicht vorgelegt wurden,
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen für die von Grenzwertüberschreitungen betroffene Wohnbebauung können aus technischen Gründen nicht realisiert werden und sind auch rechtlich unbegründet.

### **5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Da das Plangebiet zum großen Teil bereits im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Universität dargestellt ist, war eine grundsätzliche Alternativenbetrachtung nicht notwendig.

Zur Standortuntersuchung für das geplante Biomedizinische Forschungszentrum konnte ein ursprünglicher Standort nördlich des Aulweges u.a. aus naturschutzfachlichen Gründen abgewehrt werden.

Die Realisierungs-Varianten für das Forschungszentrum sowie auch die Gesamtwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet wurden umfassend im Wettbewerbsverfahren erörtert.

Weitere Informationen enthält die Begründung mit integriertem Umweltbericht. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 06.07.2006 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 21.04.2007 rechtswirksam.

Stadtplanungsamt Gießen, 24.04.2007