



**Bebauungsplan GI 04/34  
„Veterinärklinik II“**

**BEGRÜNDUNG**

**Planungsstand: 26.05.2020**

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt  
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Auswahl und Begründung der Verfahrensart</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Planungsgrundlagen und derzeitige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>9</b>
5.1 Regionalplan .....	9
5.2 Flächennutzungsplan .....	9
5.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	9
5.4 Sonstige Fachplanungen und informelle Planungen .....	10
5.5 Landschaftsplan .....	11
5.6 Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte .....	12
5.7 Schutzgebiete .....	13
5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	13
5.9 Böden und Geologie .....	14
5.10 Grundwasser .....	15
5.11 Altlasten und Kampfmittelvorbelastung .....	15
5.12 Städtebaulicher Bestand .....	17
5.13 Naturräumlicher Bestand- Biotop, Tiere und Pflanzen .....	18
5.14 Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....	19
5.15 Immissionsschutz .....	20
5.16 Ver- und Entsorgung .....	20
<b>6. Herleitung des Planungskonzeptes und Variantenentwicklung</b> .....	<b>21</b>
<b>7. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>22</b>
<b>8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	23
8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	23
8.2.1 Grundflächenzahl .....	24
8.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	24
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	25
8.4 Private Grünflächen .....	25
8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
8.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen .....	26
<b>9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>27</b>
9.1 Gestaltung von Dächern .....	27
9.2 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Lagerflächen und Werbeanlagen .....	28
<b>10. Hinweise und nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>29</b>
<b>11. Umweltbelange und Artenschutz</b> .....	<b>33</b>
<b>12. Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>33</b>
12.1 Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes .....	33
12.2 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	34
12.3 Planungsrechtliche Konfliktbewältigung .....	35

<b>13. Verfahrensablauf .....</b>	<b>36</b>
<b>14. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>37</b>
<b>15. Umsetzung der Planung .....</b>	<b>37</b>
15.1 Umsetzungsperspektive .....	37
15.2 Flächenbilanz und Bodenordnung.....	38
15.3 Kosten.....	38

## **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Fachbereich Veterinärmedizin der Justus-Liebig-Universität Gießen (JLU) besteht aus neun Instituten und dem dazugehörigen Klinikum. Im Studiengang Veterinärmedizin erfüllt die Universität ihren Lehrauftrag durch die Ausbildung von Studierenden.

Etwa 210 Studierende werden pro Jahr aufgenommen, wobei ca. 90 % ihren Abschluss innerhalb der Regelstudienzeit erlangen. Insgesamt sind im Studiengang Tiermedizin ca. 1.580 (Grund- und Promotionsstudium) Studierende eingeschrieben. Damit ist der Fachbereich Veterinärmedizin der JLU bezogen auf die Zahl der Studierenden der drittgrößte der insgesamt fünf tierärztlichen Bildungsstätten in Deutschland.

In den sogenannten Zielvereinbarungen mit dem Präsidium der JLU beschreibt der Fachbereich seine mittelfristige Weiterentwicklung in den Bereichen Lehre, Forschung und weiterer zentraler Aufgaben. Die Zielvereinbarungen werden in der Absicht miteinander geschlossen, dass eine Förderung der Profilbildung im Sinne einer die gesamte Universität betreffenden Schwerpunktsetzung geschieht. Verbesserungsmöglichkeiten des Fachbereichs im Bereich der Kernaufgaben können somit definiert und durch konkrete Zielsetzungen umgesetzt werden.

Die Justus-Liebig-Universität Gießen beabsichtigt den Fachbereich Veterinärmedizin weiterzuentwickeln, an die gestiegenen Anforderungen im Bereich Lehre und Tiermedizin anpassen und somit zukunftsfähig gestalten. Für diese Entwicklung ist es notwendig alte Strukturen aufzubrechen, neu zu gestalten oder umzustrukturieren. Ein erster Schritt im Rahmen dieser Entwicklung war der Neubau der Kleintier- und Vogelklinik, jetzt gilt es die weiteren Gebäude auf dem Klinikgelände auf die zukünftigen Erfordernisse vorzubereiten. Dazu sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten wie der geringen Flächenverfügbarkeit, dem Denkmalschutz und dem weiterhin laufenden Betrieb der Lehre und Klinik umfassende Baumaßnahmen notwendig. Neben der Umgestaltung und Optimierung des gesamten Klinikgeländes, die durch Gestaltung von Grünflächen auch zur Steigerung der Attraktivität des Campusgeländes führen soll, sind Rückbau und Sanierungen sowie der Neubau eines Pferde-OP-Gebäudes und eines Hörsaalgebäudes notwendig. Die vorhandenen Gebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Anforderungen, so dass Änderungen in diesem Bereich zwingend notwendig sind.

Um diese umfassenden Änderungen auf dem Gelände der Veterinärklinik planungsrechtlich abzusichern und eine nachhaltige positive städtebauliche Standortentwicklung fördern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal notwendig. Nur so können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung des Geländes der Veterinärklinik geschaffen und festgehalten werden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicherung einer langfristigen nachhaltig positiven städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung des gesamten Campus Veterinärmedizin. Dabei gilt es mehrere Faktoren wie die vorhandene Bebauung, die teilweise dem Denkmalschutz unterliegt, und die geplante Entwicklung in Einklang zu bringen.

## **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Süden der Universitätsstadt Gießen zwischen der Frankfurter Straße und den Gleisanlagen der Bahnlinie. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nordwestlichen Teil des Campus Veterinärmedizin. Begrenzt wird das Gebiet im Nordosten durch die Straße „Am Steg“, im Osten durch die Bestandsgebäude des historischen Ensembles Veterinär-Medizinische Institute (Frankfurter Straße 92 und 94) sowie im weiteren Verlauf nach Süden durch die Campus-Magistrale bis zum Neubau der Kleintier- und Vogelklinik (KVK), im Südwesten durch den Neubau der Kleintier- und Vo-

gelklinik sowie im Westen durch den Hollerweg. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,04 ha. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung 2-1 zu entnehmen.

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Gießen Flur 8, das Flurstück Nr. 58/6 (tlw.).



Abbildung 2-1: Schrägluftbild mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Justus-Liebig- Universität plant die langfristige, schrittweise bauliche Entwicklung des Veterinärklinik-Standortes an der Frankfurter Straße durch Um- und Ausbau bzw. Umstrukturierung. Der Veterinärklinik-Standort teilt sich in einen Bereich westlich und nordöstlich der Frankfurter Straße. Der im Geltungsbereich befindliche Bereich im Westen umfasst unterschiedliche Nutzungen der Veterinärklinik, u. a. die Klinik für Pferde mit den Abteilungen Chirurgie (Innere Medizin) inkl. Lehrschmiede sowie Reithalle und Stallungen, die Klinik für Kleintiere (Innere Medizin und Chirurgie) mit verschiedenen Stationen und Stallungen bzw. Zwingern und die Klinik für Wiederkäuer und Schweine (Innere Medizin und Chirurgie) mit Stallungen. Außerdem sind auf dem Gelände Hörsaalgebäude und die Fachschaft für Tiermedizin, Räume für die Studierenden, Lagerflächen, Stellplätze für Fahrzeuge (Ambulanz), die Bereichswerkstatt Veterinärmedizin und betriebliche Werkstätten untergebracht sowie Grünflächen angelegt.

Der Inbetriebnahme des KVK-Neubaus als wesentlicher Bestandteil des 1. Bauabschnittes der Umstrukturierung des Campus Veterinärmedizin sowie des 1.- Teil-Bebauungsplanes (2010), soll jetzt der 2. Bauabschnitt - Neubau Pferde OP und die anschließende Sanierung des Gebäudes Pferdechirurgie (Frankfurter Straße 108) - realisiert und parallel in einem weiteren Bebauungsplan die Fortschreibung der Machbarkeitsstudie gesichert wer-

den. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des 2. Teil-Bebauungsplanes GI 04/34 „Veterinärklinik II“ erforderlich.

Grundlage der Erarbeitung des Bebauungsplanes stellt die Fortschreibung der Machbarkeitsstudie Veterinär-campus Justus-Liebig-Universität Gießen des Büros apd architekten aus Frankfurt am Main von 2018 dar. Als Grundlage für die Fortschreibung diente die ursprüngliche Machbarkeitsstudie „Veterinärmedizinische Kliniken der Justus-Liebig-Universität Gießen“ (2009). Die Fortschreibung der Machbarkeitsstudie enthält einen Abfolgeplan, der insgesamt sieben Bauphasen mit Abrissen, Interims- und Neubauten umfasst und damit den zeitlichen Fahrplan für die Umsetzung der Bauabschnitte vorgibt. Abbildung 3-1 stellt die dazu vorhandene Ausgangssituation dar, auf der alle weiteren Schritte aufbauen.

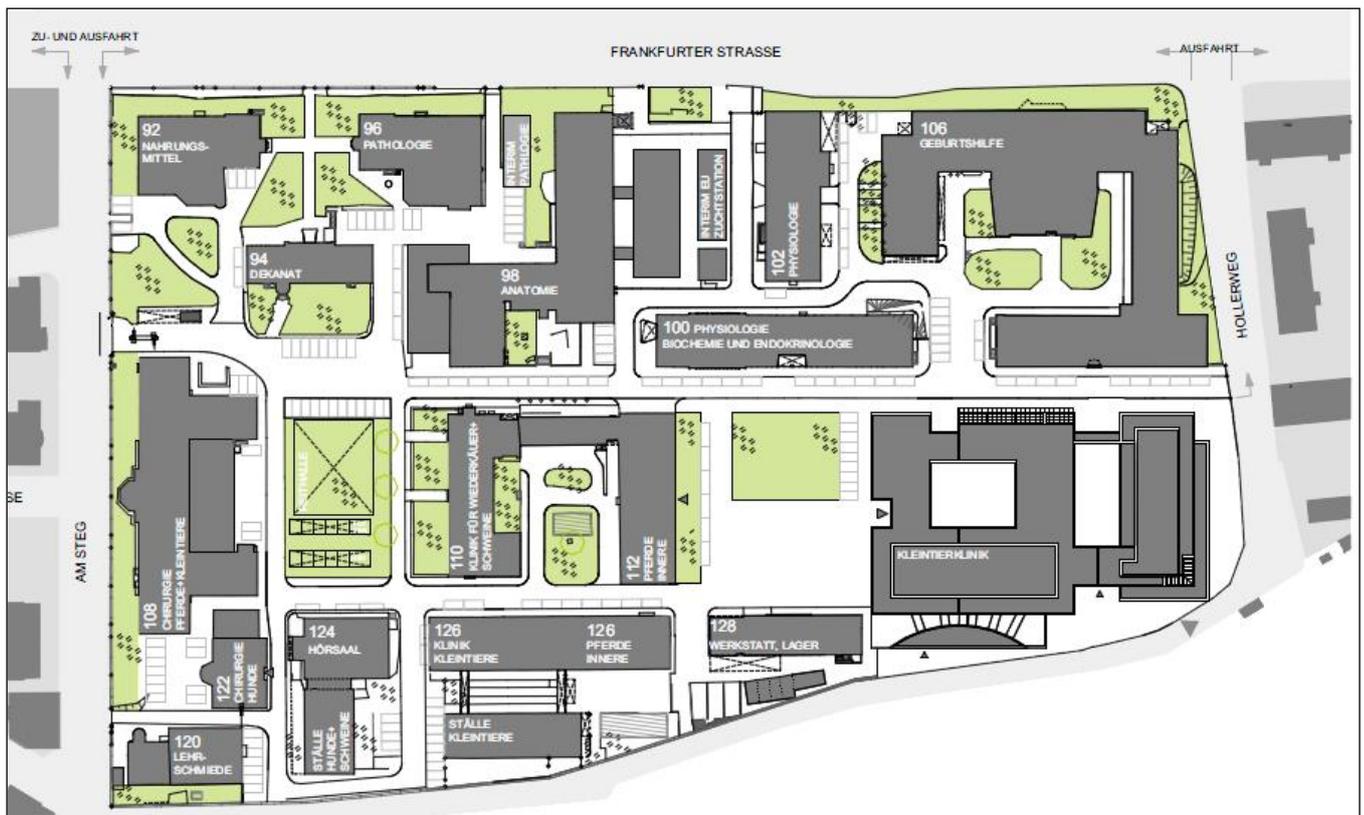


Abbildung 3-1: Fortschreibung der Machbarkeitsstudie (2018) von apd architekten Ausgangssituation

Zu den wesentlichen angestrebten Maßnahmen in Rahmen dieses Vorhabens im zweiten Bauabschnitt gehören:

- Um- und Ausbau des Veterinärklinikums zur Etablierung, Konzentration und Erweiterung der verschiedenen klinischen Nutzungen,
- Attraktivitätssteigerung des Campusbereiches durch Einrichtung von Grün- und Aufenthaltsflächen,
- Neubau eines Pferde-OP-Gebäudes
- Umgestaltung der verbleibenden Freifläche nordwestlich des Neubaus mit maximaler Grünqualität, allerdings unter Berücksichtigung der Andienungsanforderungen,
- Errichtung eines Hörsaalgebäudes mit erweiterter Freifläche zum Hauptplatz vor der alten Pferdechirurgie (108) sowie Sanierung dieser.

Eine Beschreibung der Umsetzung dieser Maßnahmen bzw. wie die Hauptziele der Bebauungsplanung im Einzelnen durch weitere untergeordnete Ziele erreicht werden sollen, folgt anschließend. Die im Südosten des Plangebietes liegende Werkstatt mit Lager wurde bereits zugunsten eines autarken Neubaus Pferde-OP zurückgebaut. Mit der räumlichen Nähe zur KVK sollen funktionale Synergien in der Nutzung zwischen KVK und dem Pferd-OP Neubau entstehen können. Der Pferde-OP Neubau nimmt in der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie den ursprünglich vorgesehenen Platz vor der KVK bzw. am Standort des ursprünglich vorgesehenen neuen Hörsaalgebäudes ein.

Die verbleibenden Freiflächen nordwestlich des Neubaus Pferde-OP sollen mit einer maximalen Platz- und Aufenthaltsqualität umgestaltet und zudem eine „Schauseite“ auf dieser neuen Grünfläche geschaffen werden.

Die historische Chirurgische Klinik in der Frankfurter Straße 108 soll einer Sanierung unterzogen werden.

Durch den Rückbau des Hunde-Hochhauses sowie der angrenzenden Ställe kann die Verlegung der Reithalle mit angrenzender Grünfläche realisiert werden. Damit ist der Platz geschaffen, um den zentralen Vorführhof vor der Chirurgischen Klinik seinem ursprünglichen Zweck zuzuführen.

Sobald der Neubau eines Hörsaalgebäudes abgeschlossen ist, kann der Rückbau des alten Hörsaalgebäudes zur Verwirklichung einer weiteren Freifläche vor dem neuen Hörsaalgebäude und zum zentralen Vorführhof anschließen.

Das Gebäude der Klinik für Kleintiere/Pferde Innere in der Frankfurter Straße 126 soll zugunsten eines Neubaus von Stallungen an gleicher Stelle und angrenzend an die Reithalle weichen.

Auch die Lehr-Schmiede in der Frankfurter Straße 120 wird einer Sanierung unterzogen.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine zukünftige Entwicklung auf dem Gelände der Veterinärklinik bauplanungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern sowie gleichzeitig auf die bauliche Gestaltung Einfluss zu nehmen. Besonderes Augenmerk gilt außerdem der Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie dem Schallschutz.

#### **4. Auswahl und Begründung der Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im bislang unbeplanten Innenbereich aufgestellt. Das Plangebiet ist vollständig bebaut oder wird für verkehrliche Belange genutzt. Es handelt sich um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche und vornehmlich um die bauliche Entwicklung des Campus Veterinärmedizin durch umfassende Umstrukturierungs- und Neuordnungsmaßnahmen. Dem gesamten Plangebiet kommt eine Größe von 2,04 ha zu, mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt aus den oben genannten Gründen die Voraussetzungen des § 13a (1) 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Durch die bauliche Umgestaltung am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine bisher bereits genutzte Fläche städtebaulich neu geordnet, so dass sie zukünftigen Anforderungen gewachsen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, daher kann der Bebauungsplan nach §§ 13a (1) 2 Nr. 1 und 13a (1) 3 BauGB aufgestellt werden. Eine Kumulation im Sinne des § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB ist nicht gegeben. Es existieren keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB im Umfeld, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem hier vorliegenden Planvorhaben stehen. Der im Südwesten angrenzende Bebauungsplan „Veterinärklinik I“ steht zwar in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang, jedoch erlangte er bereits 2010 Rechtskraft, so dass hier nicht von einem zeitlichen Zusammenhang gesprochen werden kann. Die Grundfläche ist daher nicht mitanzurechnen. Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB liegen nicht im Umfeld der Planung.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, die durch das beschleunigte Verfahren umgegangen werden könnte, liegt nicht vor (vgl. § 13a (1) 4 BauGB). Für das Plangebiet wurde bereits im Oktober 2008 im Zuge eines anderen Bauleitplanverfahrens eine UVP durchgeführt. Im Ergebnis wurde angesichts der zu erwartenden Beeinträchtigungen mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet. Auch aufgrund der relativ hohen Vorbelastungen war von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Da seither keine Änderungen im Plangebiet stattgefunden haben, wird das Ergebnis der damaligen UVP-Vorprüfung als übertragbar angesehen. Zudem werden im Rahmen des Planvorhabens ein Baumkataster, faunistische Erfassungen sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, so dass eine detaillierte Auseinandersetzung mit den im Plangebiet vorhandenen und relevanten Umweltbelangen vorgenommen wird.

Die unter § 13a (1) 5 BauGB genannten Gründe zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens liegen ebenfalls nicht vor.

Gemäß § 13a (2) 1. BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4, abgesehen; § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden. Die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dennoch sachgerecht ermittelt und dargestellt (s. Erläuterungsbericht „Baumkataster und faunistische Erfassungen sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PLANUNGSBÜRO KOCH und BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN 2019).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/34 „Veterinärklinik II“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im August 2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10. September 2018 bis 21. September 2018 durchgeführt. Hierzu gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die erste Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie die formale Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13

Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 28. Januar 2020 bis 28. Februar 2020 durchgeführt. Hierzu gingen eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit und mehrere von Trägern öffentlicher Belange ein (s. Kap. 12.3).

## 5. Planungsgrundlagen und derzeitige Situation im Plangebiet

### 5.1 Regionalplan

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

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen stellt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes eine „Sonderbaufläche- Hochschulgebiet“ (SO-H) dar.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der Bodennutzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

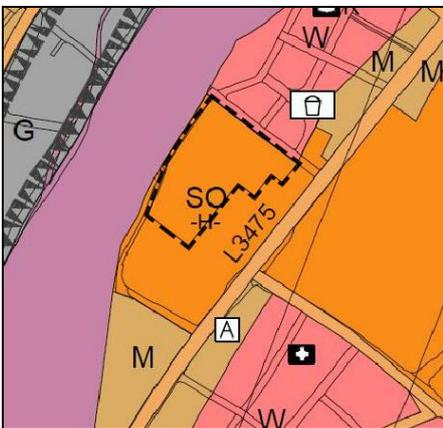


Abbildung 5-1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Universitätsstadt Gießen mit Kennzeichnung des Plangebietes

### 5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Daher wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit noch nach § 34 BauGB beurteilt.

Für den Bereich südwestlich der Frankfurter Straße und südlich des Geltungsbereiches existiert der Bebauungsplan GI 04/24 „Veterinärklinik I“ (Rechtskraft 15.05.2010).

Die in diesem Bebauungsplan nicht erfassten Bereiche des Campus Veterinärmedizin gehören ebenfalls zum unbepflanzten Innenbereich. Da hier auch zukünftig kein Planungserfordernis besteht, wird die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben auf diesen Flächen weiterhin nach § 34 BauGB erfolgen.

#### **5.4 Sonstige Fachplanungen und informelle Planungen**

Informelle Planungen liegen in Form der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie „Veterinärmedizinische Kliniken der Justus-Liebig-Universität Gießen“ des Büros apd architekten aus Frankfurt am Main von 2018 vor.

Die Machbarkeitsstudie wurde ursprünglich im Rahmen des Bebauungsplanes GI 04/24 „Veterinärklinik I“ erstellt. Grund für die Erstellung dieser Machbarkeitsstudie war, dass der Campus des Fachbereiches Veterinärmedizin der Justus-Liebig-Universität Gießen in seiner Entwicklung an räumliche Grenzen gestoßen ist und zudem Restriktionen unterliegt, die sich aus dem vorliegenden Denkmalschutz ergeben. Eine Erweiterung und Neuorganisation des Fachbereichs ist aufgrund der Spaltung der Fachgebiete nach Tierarten notwendig geworden. Die bisherige Unterteilung nach Disziplinen ist den aktuellen Anforderungen nicht mehr entsprechend. Eine Neuordnung in den bestehenden Flächen nicht möglich, da auf dem Gelände keine zusammenhängenden Freiflächen für umfangreiche Neubaumaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Aufgabe der Machbarkeitsstudie war daher die Umsetzung vorliegender Raumprogramme auf dem bestehenden Campusgelände zu untersuchen und zu verifizieren. Grundlagen dafür waren die Raumprogramme der neu zu schaffenden Bereiche Kleintier- und Vogelklinik und Pferdeklinik. Als Ergebnis entstehen Überlegungen zu Gebäuden, die unter Berücksichtigung der bestehenden Raumprogramme und der Gegebenheiten vor Ort, die funktionalen Bedürfnisse der Nutzer sowie die Anforderungen an Erschließung, Ver- und Entsorgung, Parkflächen etc. erfüllen.

Eine Fortschreibung der Machbarkeitsstudie Veterinär-campus Justus-Liebig-Universität Gießen wurde 2018 notwendig, weil sich neue Erkenntnisse und geänderte Rahmenbedingungen u.a. auch durch den bereits abgeschlossenen Neubau der KVK ergeben haben. In der Folge dieser Änderungen ist für den 2. Bauabschnitt der Umstrukturierung des Campus Veterinärmedizin ein neuer Abfolgeplan für die kommenden Baumaßnahmen erforderlich.

Die Abbildung 5-2 zeigt den finalen Stand des Plangebietes nach allen Umbaumaßnahmen, auf diese Darstellung bezieht sich auch das Bebauungsplanverfahren. Im ersten Schritt wurden das nicht mehr genutzte Werkstatt- und Lagergebäude 128 zurück gebaut. Durch diesen Rückbau entsteht Platz für den Neubau des Pferde-OP und eine Grünfläche. Außerdem wurde ein Trafo an Gebäude 126 neugebaut und das Gebäude 122 saniert. Im nächsten Zug soll mit dem Neubau des Pferde-OPs begonnen werden, der Anbau an Gebäude 122 abgebrochen und das Gebäude der Pferdechirurgie (108) saniert werden. Anschließend erfolgt der Rückbau des Hunde-Hochhaus (hinter Gebäude 126 liegend) und der Stallungen für Hunde und Schweine (hinter Gebäude 124 liegend). Durch diesen Rückbau ist Platz geschaffen für einen Neubau des Hörsaals Frankfurter Straße 124 und den Umzug der Reithalle, die sich bislang vor der Pferdechirurgie (Gebäude 108) befand, hinter Gebäude 126. Nun können die Stallungen (Gebäude 126) und der alte Hörsaal, der bis zur Fertigstellung des Neubaus Hörsaal noch genutzt werden musste, abgerissen werden. Die Lehrschieme in Gebäude 120 wird saniert.

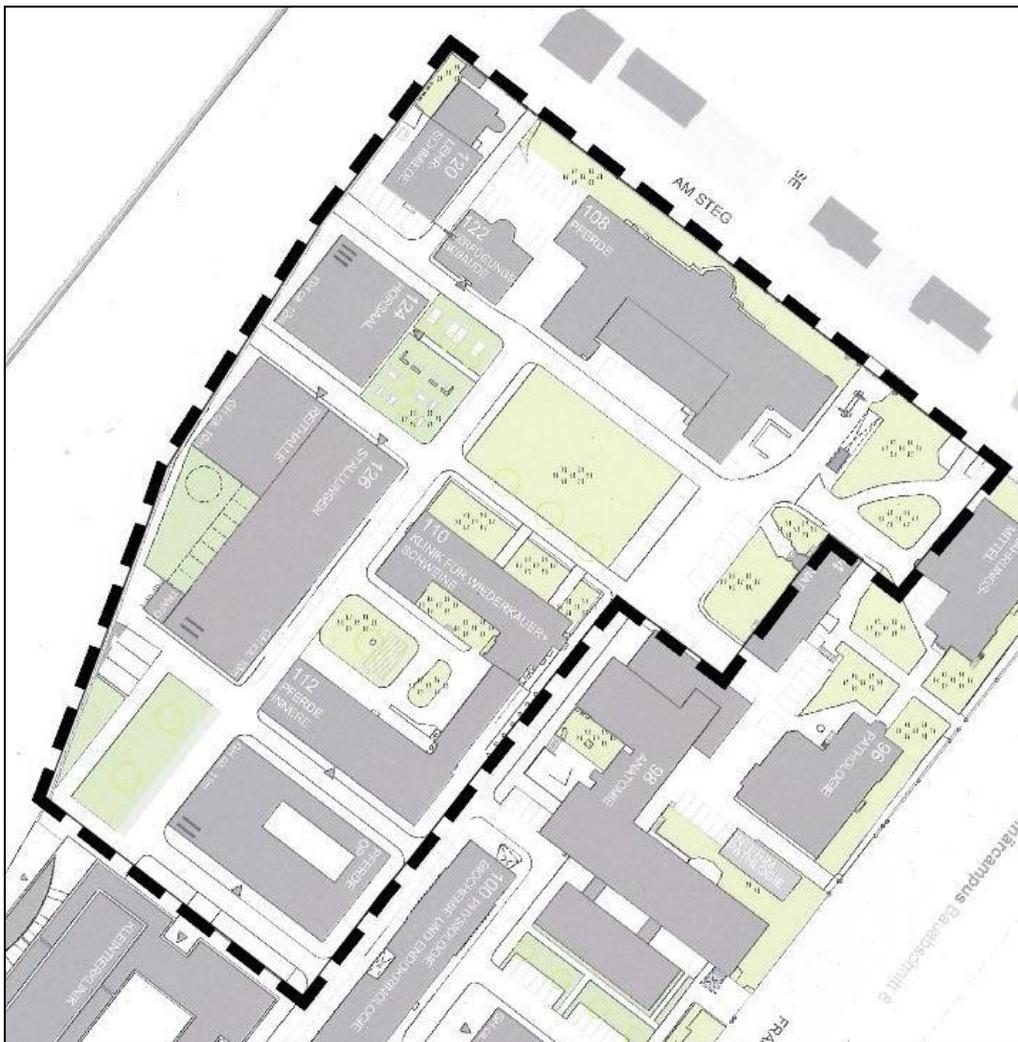


Abbildung 5-2: Fortschreibung Machbarkeitsstudie (2018) von apd architekten finaler Stand mit Geltungsbereich Plangebiet.

Das Gebäude 102 Physiologie wird zurückgebaut und an gleicher Stelle ein Neubau als Verfügungsgebäude platziert. Angrenzend an die umgezogene Reithalle werden neue Stallungen gebaut (Frankfurter Straße 126). Der Rückbau der EU-Zuchtstation, die zwischen den Gebäuden 98 und 102 positioniert war, schafft Platz für eine weitere Grünfläche und Stellplätze. Mit diesem Schritt ist die Umstrukturierung des Geländes der Veterinärklinik abgeschlossen.

## 5.5 Landschaftsplan

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte, jedoch nicht in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen bewertet das Plangebiet als bereits stark verarmte, überformte Landschaft bzw. teilweise als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit und teilweise als historisch gewachsene Siedlung.

Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Er empfiehlt jedoch für Privatgrundstücke die Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern sowie eine Fassadenbegrünung. Abschließend ist festzuhalten, dass der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Nutzungskonflikte mit Fachplanungen darstellt.

## 5.6 Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte

Mit dem Klimagutachten der Universitätsstadt Gießen (Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/ Luft für die Universitätsstadt Gießen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014) liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der klimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen den Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind nach Beschluss durch die Stadtverordneten bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen abwägend zu berücksichtigen.

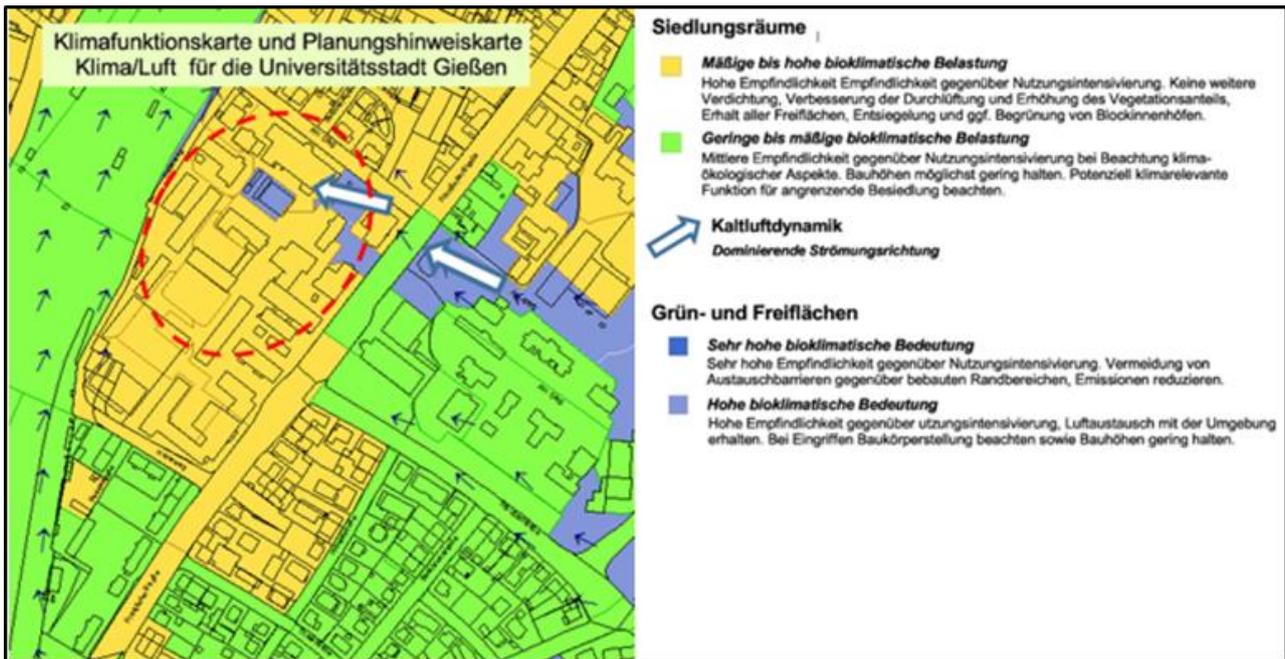


Abbildung 5-3: Auszug aus der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte Klima/Luft des Landschaftsplans Gießen.

Die Klimaanalyse der Stadt Gießen (GEO-NET 2014) stuft den Planbereich als bioklimatisch mäßig bis hoch belastet ein. Aus bioklimatischer Sicht muss immer die Nutzungsstruktur der umliegenden Bereiche mit in die Bewertung einbezogen werden. Das Gebiet des Bebauungsplanes „Veterinärklinik II“ ist ein Teilbereich des zur Bewertung herangezogenen Gebietes. Vorhandene Freiflächen im südöstlichen Bereich werden unter dem Aspekt „Bedeutung für die humanbioklimatische Situation“ als sehr hoch eingestuft. Diese befinden sich zur Hälfte innerhalb des vorgenannten Bebauungsplans. Die mittige Freifläche im ansonsten hoch versiegelten Siedlungsbereich wird ebenfalls als Freifläche mit „sehr hoher humanbioklimatischer Bedeutung“ eingestuft. Auf der zum Zeitpunkt der Klimaanalyse noch unbebauten Fläche steht jetzt eine Reithalle.

Aufgrund der Höhenstruktur, dichten Randbebauung und Mauerbereiche kann keine Frisch- und Kaltluft aus südwestlicher Richtung in das Gebiet eindringen. Der Kartenausschnitt aus der Klimaanalyse zeigt deutlich die Kalt- und Frischluftzuführung aus dem südöstlich gelegenen Klinikbereich.

Die Klimaanalyse benennt als Maßnahmen zur Verbesserung der mäßig bis hoch belasteten Siedlungsfläche die Entsiegelung und Begrünung der z.Z. fast vollständig versiegelten Blockinnen- bzw. Hinterhöfe. Eine weitere Verdichtung ohne entsprechende

Durchgrünung würde für das Gebiet eine höhere Belastungsstufe bedeuten und die städtischen gesundheitlich belastenden Wärmeinselbereich vergrößern.

Folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen können die kritische bioklimatische Belastung entschärfen:

- Grünflächen und Baumbestand sichern, optimieren und erweitern
- Verbesserung der vorhandenen Durchlüftungswege (Festlegung eines Mindestgrünanteils)
- Grün- und Freiflächen vernetzen (Festsetzung Straßen- Wegebäume/ Staudengrün)
- Versiegelung reduzieren (Festsetzung „Gestaltung von Stellplätzen oder Platzbereichen mit offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungssystemen“)
- Schaffung kleinräumiger „Klimaoasen“ (auch „blaue“ Infrastruktur)
- Keine weitere Verdichtung (Begrenzung der Nachverdichtung durch Festlegung von Baugrenzen)
- Dach- und Fassadenbegrünung

Da die Frischluft und Kaltzufuhr aus südöstlicher Richtung, dem Klinikbereich kommt, sollte die Bebauungs- und Grünstruktur durch Öffnung in Form der Gebäudeausrichtung und Sicherung bzw. Erweiterung von Grünflächen (Vernetzung von Grünflächen) in dieser Richtung erfolgen. Erreichbar ist dies über eine Festlegung von „grünen Trittsteinen“ sowie einer Ausrichtung von Ost nach West. Strömungshindernisse wie abriegelnde Randbebauung sollten durch Festlegung von Baugrenzen vermieden werden. Eine Öffnung nach „Innen“ wäre vorteilhaft. Das Potential der benachbarten grüneren Siedlungsstruktur im Klinikbereich „Kühlung und Frischlufttransport“ könnte damit nutzbar gemacht werden.

## **5.7 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) und hat keinerlei Wechselwirkungen mit ihnen. Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

## **5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Das „Veterinärkliniksviertel“, dem das Plangebiet teilweise angehört, ist als Gesamtanlage XVI in der Denkmaltopographie eingetragen. Die Gesamtanlage Nr. XVI „Veterinärkliniksviertel“ liegt westlich der Frankfurter Straße und begrenzt das Planungsgebiet im Norden. Westlich bzw. nordwestlich wird das „Veterinärkliniksviertel“ durch das Bahnhofsgelände, bzw. durch den parallel zu diesem verlaufenden, in weitem Bogen geführten „Alten Wetzlarer Weg“ (einem Teil des alten Wegenetzes: Fußpfad nach Wetzlar, Mittelweg, Hollerweg) begrenzt. Die südwestliche Begrenzung bildet das historische Areal der Veterinärklinik. Das vor allem durch die genossenschaftlichen Bauten des evangelischen Arbeitsvereins geprägte, um die Jahrhundertwende angelegte Viertel um die zentrale Crednerstraße wird durch die Querstraßen „Am Steg“, „Mittelweg“, „Hillebrandstraße“, „Klinikstraße“, „Hofmannstraße“ und „Friedrichstraße“ erschlossen. In direkter Nachbarschaft, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, liegt zudem das Einzelkulturdenkmal „Buchnerstraße 3“.



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

Die Veterinär-Medizinischen Institute wurden in den Jahren 1903-1911 erbaut. Das historische Ensemble umfasst die Gebäude Frankfurter Straße 92, 94, 96, 108, 120, 122, welches einschließlich des erhaltenen Wegenetzes und des zentralen Vorführhofes wegen seiner künstlerischen, städtebaulichen und universitätsgeschichtlichen Bedeutung Kulturdenkmal ist. Durch Ergänzungen und Veränderungen der Nachkriegszeit ist die ursprüngliche Symmetrie der Anlage heute leider zerstört. Die wichtigsten Gebäude des historischen Bestandes sind jedoch erhalten. So präsentiert sich der vordere, zur Frankfurter Straße orientierte Teilkomplex mit dem von der Straße zurückgesetzten Auditoriums-Gebäude und den flankierenden Bauten der Pathologischen-Anatomie (links) und der Normalen-Anatomie (rechts) fast unverändert. Ebenfalls weitgehend original erhalten ist die mit ihrer Langseite zum Steg orientierte Chirurgische Klinik. Einige Gebäude sind durch Anbauten geringfügig beeinträchtigt. Nur noch teilweise erhalten ist die Lungstein-einfriedung mit Lattenzaunaufsatz, die das Gelände zur Frankfurter Straße und zum Steg begrenzt. Im Bereich dieses Planvorhabens liegen das Gebäude der Pferdechirurgie (Frankfurter Straße 108) als Einzelkulturdenkmal und die Gebäude Frankfurter Straße 120 und 122, die gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt sind und zu dem erwähnten historischen Ensemble gehören.

## 5.9 Böden und Geologie

Innerhalb des Plangebietes sind die Böden weitgehend überbaut bzw. durch Gebäude, Parkflächen, Zuwegungen etc. versiegelt. In den noch offenen Bereichen ist das Bodengefüge anthropogen überformt. In den oberen Bodenschichten handelt es sich in der Regel um bis zu 4 m mächtige Auffüllungen aus Kiesen, Sanden, Schluffen, Steinen etc., so dass hier natürlich anstehende Böden nicht mehr vorhanden sind.

Der Untergrund wird im Wesentlichen aus den quartären Ablagerungen der Lahnterrasse gebildet, die sich aus Sand, Kies und Schluff zusammensetzen. Darunter steht Grauwacke als verwitterter Fels an.

## 5.10 Grundwasser

Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ebenso sind keine Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete durch das Planvorhaben betroffen.

Die Grundwasserergiebigkeit ist aufgrund der anstehenden Gesteine (Ton, Schluff, Feinsand und Tonschiefer) als Festgestein gering, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist wechselnd mittel bis gering. Auch die Versickerungsfähigkeit ist im Plangebiet eher mit schlecht zu bewerten.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 4,0 – 5,0 m unter Geländeoberkante bzw. bei ca. 166,14 – 164,14 m ü. NN (gemessen in der BK/GMS3 zwischen Gebäude 112 und 114). Die Grundwasserfließrichtung ist vermutlich zur Lahn hin gerichtet.

## 5.11 Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

### Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf.

Für das Plangebiet liegen dem Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen, dem Landkreis Gießen, Fachdienst 73- Wasser- und Bodenschutz und dem RP Gießen, Dez. 41.4 keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor. Im Plangebiet besteht demnach kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem RP Gießen Dez. 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

### Kampfmittel

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen (B 49, Bahn) und zu Industrie- und Gewerbeanlagen jenseits der Bahnanlagen sowie aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Anhand einer Luftbilddauswertung für den Bereich der Veterinärklinik ist offensichtlich, dass zahlreiche Bombentrichter und vermutete Blindgänger vorhanden sind. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen sind die Eigentümer im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden systematischen Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) verpflichtet. Hierbei soll

grundsätzlich eine EDV gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine grundsätzlich EDV-gestützte Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik und von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten im Radius von 15 m erforderlich. Die nachfolgende Abbildung zeigt die koordinatenmäßige Erfassung der Verdachtspunkte (rot) in einem Lageplan. Bereits überprüfte Teilbereiche sind grün dargestellt.

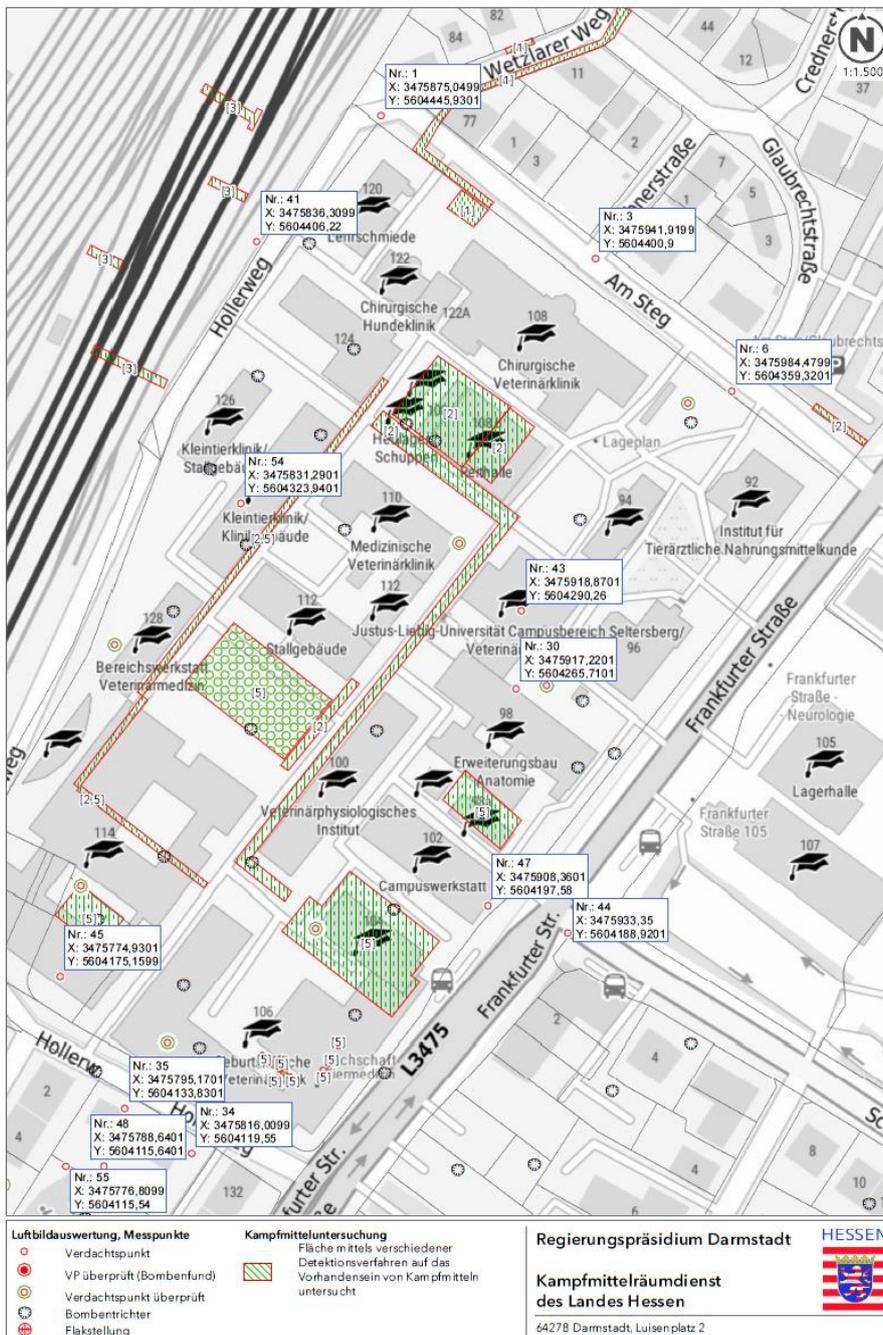


Abbildung 5-5: Luftbildauswertung mit Messpunkten des Regierungspräsidiums Darmstadt

## 5.12 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist Teil des Geländes des Campus Veterinärmedizin und befindet sich teilweise innerhalb des planmäßig erschlossenen Stadterweiterungsgebietes „Veterinärkliniksviertel“, das ab Ende des 19. Jahrhunderts entstand. Das Areal ist weitgehend bebaut. Aufgrund der geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen auf dem Gelände der Veterinärklinik wird sich die vorhandene Baustruktur in den nächsten Jahren verändern. Grundsätzlich werden die vorhandenen Strukturen im Bebauungsplan aufgegriffen und in einer städtebaulich verträglichen Weise weiterentwickelt.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage XVI „Veterinärkliniksviertel“ begrenzt, welche durch mehrere Kulturdenkmale, Freiflächen und Teile historischer Einfriedung gekennzeichnet ist (siehe Kapitel 5.8).

Geprägt wird die Baustruktur von verschiedenen Gebäuden, die seit 1960 sukzessive errichtet, erweitert und saniert wurden. Obwohl sich die Gebäude in ihrer Bausubstanz und -gestaltung unterscheiden, lassen sich gemeinsame städtebauliche Merkmale feststellen. Zu diesen Merkmalen gehören langgestreckte Baukörper mit einer Gebäudelänge von in der Regel 40 bis 60 m und prägenden Kopfbauten. Die innere Erschließung erfolgt über einen Mittelflur und beidseitig angelagerte Nutzräume. Es sind zudem nicht mehr als drei Vollgeschosse vorhanden. Eine klare Gliederung der Fassadenstruktur ist zu erkennen, die sich als schlicht und von der Nutzung geprägt bezeichnen lässt. Das Gelände ist durch eine zweiachsige innere Haupteerschließung parallel zur Frankfurter Straße geprägt. Dabei ist die Dominanz der südöstlichen Achse durch die direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege deutlich. Ansatzweise bilden sich Hofflächen aus und es kommt zu einer Formierung einzelner Stadtbausteine.

Genutzt werden die Gebäude im Rahmen des Fachbereichs Tiermedizin für die Lehre von Studierenden und den Klinikbetrieb. Die Klinikbereiche bieten neben den Kliniken für verschiedene Tierarten wie Pferde, Wiederkäuer und Schweine, Hunde und Kleintiere auch chirurgische Abteilungen, Stallungen/Zwinger, eine Reithalle und Lehrschmiede. Für die Studierenden stehen neben dem Hörsaalgebäude auch einzelne Räume für die Fachschaft zur Verfügung.

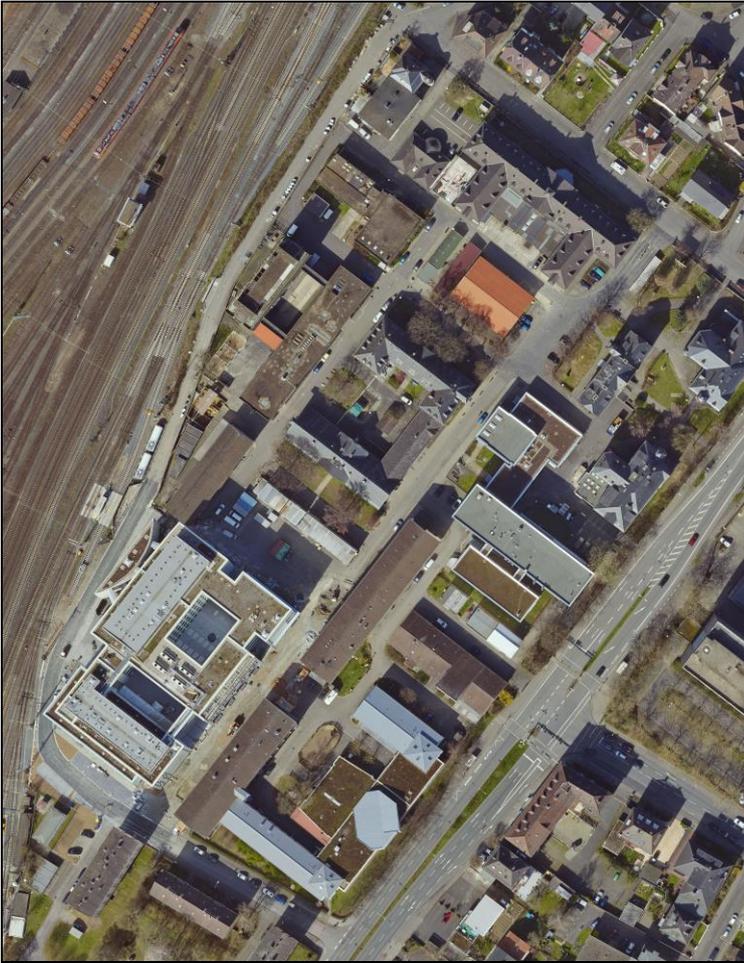


Abbildung 5-6: Luftbild

Die vorhandenen Freiflächen im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände der Veterinärklinik sind parkähnlichen Charakters und haben eine hohe Aufenthaltsqualität. Die übrigen Freiflächen im Geltungsbereich dienen der als Begleitgrün mit geringerer Qualität.

Die Baustruktur in den angrenzenden Bereichen ist geprägt von einer durchmischten Bebauung mit einzelnen Hochbauten wie dem des Universitätsklinikums Gießen und Marburg (UKGM), Mehrfamilienhäusern und Einzelkulturdenkmälern. Das Denkmalensemble „Veterinärkliniksviertel“ liegt nur teilweise im Geltungsbereich und erstreckt sich mit den Gebäuden Frankfurter Straße 92, 94 und 96 über weitere angrenzende Bereiche. Über die Frankfurter Straße hinaus befindet sich die Gesamtanlage Klinikviertel des UKGM, hier ist eine ähnliche Baustruktur wie im Plangebiet vorzufinden.

### **5.13 Naturräumlicher Bestand- Biotop, Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet zeichnet sich in erster Linie durch eine Bebauung mit großzügigen Gebäuden und versiegelten Flächen aus. Die vorhandenen Grünflächen sind teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, überwiegend jedoch als Rasenflächen angelegt. Diese stellen sich als arten- und strukturarm dar und werden vielfach von den für die Tierklinik angelieferten Tieren als Standfläche genutzt. Auf Teilflächen haben sich artenarme Weidengesellschaften teils mit entsprechenden Vertrittspuren entwickelt. Den Grünflächen kommt trotz der Struktur- und Artenarmut als unbebaute Freifläche innerhalb des städtischen Raumes und als Standorte der vorhandenen Bäume eine Bedeutung zu. Der Alt-

baumbestand setzt sich überwiegend aus Laubbäumen und vereinzelt auch aus Nadelgehölzen zusammen. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Bäume als von hoher bis sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung zu bewerten (siehe Anlage: Erläuterungsbericht „Baumkataster und faunistische Erfassungen, PLANUNGSBÜRO KOCH 2019).

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden in der Kartiersaison 2019 faunistische Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Hinsichtlich der Vogelwelt ist das Plangebiet als relativ artenreich zu bezeichnen. Besonders bedeutungsvoll ist das Vorkommen der Schwalbenarten Rauch- und Mehlschwalbe, da diese innerhalb des Stadtgebietes von Gießen sonst nur sehr geringe Brutbestände aufweisen. Aber auch das Vorkommen der Mauersegler und die hohe Zahl von Haussperlingen sind für die Stadt Gießen eher ungewöhnlich. Bezüglich der Fledermausfauna ist die Zwergfledermaus mit 97 % der Kontakte nennenswert im Untersuchungsgebiet vertreten. Aufgrund der hohen Aktivität ist eine Wochenstubenquartiernutzung durch Zwergfledermäuse nicht auszuschließen (siehe Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PLANUNGSBÜRO KOCH und BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN 2019).

#### **5.14 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Hauptinnenstadtzugang Frankfurter Straße unmittelbar mit dem Stadtzentrum Gießens verbunden und ist somit an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über die Bundesstraße 49 ein Anschluss an die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“). Somit ist eine störungsfreie Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz gegeben.

##### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Verlängerung der südöstlichen Fußgängerbrücke am Alten Wetzlarer Weg an das Bahnnetz des Gießener Bahnhofs der wichtigste ÖPNV-Knoten Mittelhessens angebunden und fußläufig in ca. zehn Minuten und 800 m erreichbar. Mit dem ebenfalls nicht weit entfernten Haltepunkt „Schubertstraße“ besteht Anschluss an bis zu drei Stadtbus- und/ oder Regionalbuslinien. Folglich ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen und das Bebauungsplanverfahren bedingt keine Änderungen am ÖPNV-Netz.

##### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Frankfurter Straße (s. Erläuterungen oben) gut in das innerstädtische Verkehrsnetz integriert und es verfügt darüber hinaus über eine Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz. Die bauliche Entwicklung des Veterinärklinikums ist durch seinen Standort räumlich begrenzt, so dass auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes mit einem gleich bleibenden Ausmaß der verkehrlichen Ströme zu rechnen ist. Es sind daher keine Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr zu erwarten.

##### Fuß- und Radwege

Das Plangebiet sowie dessen Umfeld sind gut in das bestehende Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Auf nahezu allen das Plangebiet direkt umgebenden Verkehrswegen sind Gehwege angelegt. Von der Einmündung der Frankfurter Straße bis zum Gelände der Veterinärklinik ist ein beidseitiger Gehweg vorhanden. Im Bereich der KVK auf dem Gelände der Justus-Liebig-Universität existiert ein einseitiger Gehweg. Im weiteren Verlauf des „Hollerweg“ ist kein Gehweg mehr vorhanden. Auf der Höhe des Neubaus der Kleintierklinik wurde der Gehweg auf dem Gelände der Universität fortgeführt. Durch die Festsetzung

eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan GI 04/24 „Veterinärklinik I“ wurde die Wegeführung entlang des Gebäudes gesichert.

Im Einmündungsbereich der Schubertstraße ist zudem eine Ampelanlage vorhanden, die die Querung der Frankfurter Straße durch den Fußgänger sicherstellt.

Entlang der Frankfurter Straße zwischen Kleinlinden und Schubertstraße ist stadtauswärts ein Radfahrstreifen vorhanden, jedoch nicht stadteinwärts. Erst ab der Kreuzung Frankfurter Straße und Schubertstraße existieren sowohl stadtaus- als auch stadteinwärts durchgängig eigene Radfahrstreifen.

### Ruhender Verkehr

Derzeit besteht ein ausreichendes Stellplatzangebot für Patienten, Besucher, Beschäftigte und Studenten. Neue Stellplätze, die im Zuge der baulichen Entwicklung des Campus Veterinärmedizin oder sonstiger baulicher Maßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich werden, sind entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen gesamtheitlich für PKW-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze umzusetzen und nachzuweisen. Diese Nachweise sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### Interne Verkehrswege

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Wege für den internen Verkehr, der z. B. durch Studierende, Gäste und Anlieferungen entsteht, ausreichend erschlossen. An diesen Strukturen wird durch den Bebauungsplan keine Änderung vorgenommen, so dass davon auszugehen ist, dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

## **5.15 Immissionsschutz**

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

Im Rahmen der Neuordnung des Geländes der Veterinärklinik kommt es zu keiner Änderung der Verkehrsmengen und der Verkehrsführung. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Zunahme des Immissionspegels zu erwarten ist. Die unveränderten Lärmquellen Frankfurter Straße und Bahnstrecke überlagern den Lärm des internen Verkehrs weitgehend. Der Bebauungsplan führt in Bezug auf Verkehrslärm daher nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Gesamtsituation oder zu ungesunden Wohnverhältnissen. Daher besteht voraussichtlich kein Erfordernis einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

## **5.16 Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Da sich durch die Neubauten die Intensität der Nutzungen nicht wesentlich erhöht, ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der Wasserversorgung zu rechnen. Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Was-

serrecht genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Im „Hollerweg“, in der Straße „Am Steg“ und in der „Frankfurter Straße“ verlaufen die entsprechenden Wasserleitungen, über die auch die Löschwasserversorgung sichergestellt wird. Die Haupteinspeisung zur Versorgung des Universitätsgeländes erfolgt in der „Frankfurter Straße“ auf der Höhe des Gebäudes Nr. 98. Auf dem Gelände der Universität wurden alle Wasserleitungen, die außerhalb der Gebäude liegen, 2006 erneuert. Jährlich werden alle vorhandenen Ober- und Unterflurhydranten der Universität, insgesamt ca. 14 Stück, überprüft und deren Wasserleistung gemessen, die je nach Standort zwischen 1.190 und 1.515 l/min variiert. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Versorgungsnetz und ggf. über das Versorgungsnetz auf dem Gelände der Universität sichergestellt werden kann.

### Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung. Die Abwasserentsorgung ist für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Da sich durch die Neubauten die Intensität der Nutzungen nicht wesentlich erhöht, ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der Abwasserentsorgung zu rechnen. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Im „Hollerweg“ verlaufen ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal der Mittelhessischen Abwasserbetriebe.

### Energie- und Wärmeversorgung

Die Energieversorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauungen und Änderungen keine Maßnahmen, die das öffentliche Versorgungsnetz betreffen, verursacht werden.

Zur Wärmeversorgung ist bereits eine Fernwärmeleitung im Bereich des Plangebietes vorhanden. Um für dieses Fernwärmenetz eine ausreichende Abnehmerdichte zu erreichen, wird auf der Grundlage des § 91 Abs.1 HBO i. V. m. der Hess. Gemeindeordnung ein Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt. Der Anschluss- und Benutzungszwang begründet sich durch die ökologischen Vorteile einer energiesparenden und CO<sup>2</sup>-reduzierten Energiekonzeption zu vergleichsweise günstigen Nutzungspreisen sowie dem stadtwirtschaftlichen Gebot nach rationellem Umgang mit der Infrastruktur.

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

### Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befindet sich nördlich eine Telekommunikationslinie der Telekom für die telefonische Versorgung des bestehenden Gebäudes. Für die geplanten Neubauten werden voraussichtlich neue Hausanschlüsse erforderlich.

## **6. Herleitung des Planungskonzeptes und Variantenentwicklung**

Da der Campus Veterinärmedizin ein bereits bestehendes und über die Jahre gewachsenes Gelände ist, sind bei der Umstrukturierung und Neugestaltung nicht nur das Umfeld des Plangebietes zu beachten, sondern auch die bereits vorhandenen Gegebenheiten des

Gebietes selbst. Aufgrund der speziellen Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule Veterinärklinik“, die durch ihren jahrelangen Bestand im Plangebiet als gefestigt gilt, liegt eine hohe Standortgebundenheit vor. Im Zuge der Planung soll daher letztlich erreicht werden, dass sich der Campus verträglich in die direkte Umgebung einfügt, aber auch, dass sich die Neubauten innerhalb des Campusgeländes in die Bestandsbebauung einfügen und eine Einheit bilden. Das begrenzte Flächenangebot des Plangebietes führt dazu, dass nur eine schrittweise Umsetzung der Baumaßnahmen möglich ist, denn für jeden der geplanten Neubauten muss durch Abriss und Neuordnung erst Platz geschaffen werden. Hinzu kommt, dass einige der bestehenden Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen, hier gilt es nicht nur während der Sanierung dieser Gebäude Sorge zu tragen, sondern auch zu berücksichtigen, dass das Denkmalschutzensemble nicht durch die Neubauten beeinträchtigt wird. Es entsteht somit eine Mischung aus neuen und alten Strukturen, die es in Einklang zu bringen gilt, so dass ein optisch ansprechender und baulich differenzierter Campus entsteht. Dabei sollen funktional die zukünftigen Anforderungen an den Bereich Tiermedizin erfüllt und gleichzeitig durch das Erscheinungsbild die Außenwirkung eines zusammenhängenden Campus erzielt werden.

Auf eine attraktive Gestaltung des Geländes wird Wert gelegt. Dazu werden die vorhandenen Freiräume durch weitere Grünflächen ergänzt, so dass eine Aufwertung des gesamten Geländes erfolgt und eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen kann.

In der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie werden die Vorgaben des Plangebietes aufgegriffen und ein Ablaufplan der umzusetzenden Maßnahmen dargestellt, der den Neubau und die Sanierung der zu erhaltenden Gebäude verbindet. Die geplanten neuen Gebäude passen sich somit den Gegebenheiten vor Ort an und erfüllen gleichzeitig die funktionalen Ansprüche der Justus-Liebig-Universität für die Bereiche Klinik, Forschung und Lehre. Konkrete Planungen liegen bisher nur für den Neubau Pferde-OP vor. Die Planungen ordnen sich den erwähnten Aspekten unter und tragen so zur Entwicklung eines den Vorgaben entsprechenden Campus bei. Bei den Gebäuden, die bisher noch nicht konkret geplant sind, wird ebenso verfahren und auf ein Einfügen in die Gegebenheiten und die Ergebnisse der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie geachtet, so dass durch eine Gestaltung in ähnlicher Weise ein zusammenhängender Campus entstehen kann.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen den geeigneten Rahmen für diese Entwicklungen, der sich an den vorhandenen Gegebenheiten und zukünftigen Anforderungen, der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie sowie den bisher vorliegenden konkreten Gebäudeplanungen orientiert.

Bei der Campusgestaltung sind außerdem auch der damit einhergehende Stellplatzbedarf, der innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden muss, sowie Aspekte der inneren und äußeren Erschließung zu beachten.

## **7. Städtebauliche Konzeption**

Dem ca. 2,04 ha großen Plangebiet wird aufgrund der innerstädtischen Lage für die zukünftige Entwicklung der Justus-Liebig-Universität Gießen im Bereich Tiermedizin eine hohe Bedeutung zugesprochen. Für einen städtebaulich verträglichen Ausbau des Veterinärklinikstandortes an der Frankfurter Straße ist es insbesondere wichtig, auf den Bestand in angemessener Weise Rücksicht zu nehmen. Speziell die Belange des Denkmalschutzes müssen Berücksichtigung finden. Daher müssen auf dem Gelände Abriss- und Baumaßnahmen miteinander koordiniert werden und einhergehen. Grundlage für diese notwendige Koordinierung bietet die Fortschreibung der Machbarkeitsstudie, in der detailliert erläutert wird, zu welchem Zeitpunkt welche Schritte im Rahmen der Umstrukturierung

des Campusgeländes zu ergreifen sind. Zudem führt die vorhandene unter Denkmalschutz stehende Bebauung dazu, dass Festsetzungen getroffen werden, die sicherstellen, dass die geschützten Gebäude in ihrem Ausmaß nicht übertroffen oder gestalterisch gestört werden. Dies führt beispielsweise zu einer Einschränkung der Höhen der neuen Gebäude, da diese das Maximum der geschützten Gebäude nicht überragen dürfen.

## **8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich wird als Sondergebiet „Hochschule“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen und dient damit der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für die Bereiche Lehre, Forschung und Klinik, die der Veterinärmedizin der Justus-Liebig-Universität Gießen zuzuordnen sind. Zulässige Nutzungen sind Kliniken im veterinärmedizinischen Bereich einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen, Gebäude und Räume für Forschung, Lehre und Ausbildung sowie Verwaltungsgebäude und Büroräume, die der Hochschule zugeordnet sind, der Versorgung des Gebietes dienende Gaststätten und Läden sowie Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Neben der Erfassung der bestehenden Nutzungen und Gebäude, die durch Sanierungen erhalten bleiben, sollen zugleich die zukünftigen Entwicklungen, die sich aus der Umstrukturierung des Plangebietes ergeben, miteinfließen. So kann erreicht werden, dass die geplanten umfassenden Baumaßnahmen auf dem Campusgelände planungsrechtlich abgesichert sind und ein Standort für den Bereich Veterinärmedizin geschaffen wird, der die zukünftigen Anforderungen und benötigten Funktionen erfüllen kann.

#### Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hochschule-Veterinärklinik“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt, dass der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Lehre, Forschung und Kliniken im veterinärmedizinischen Bereich dient. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO bestimmt ein entsprechend zugeschnittener Nutzungskatalog, der den aktuellen und künftigen Anforderungen des Campus Veterinärmedizin Rechnung tragen soll, die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen:

- Kliniken im veterinärmedizinischen Bereich einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen
- Gebäude und Räume für Forschung, Lehre und Ausbildung im Bereich der Hochschule
- Verwaltungsgebäude und Büroräume, die der Hochschule zugeordnet sind
- Schank- und Speisewirtschaften, die dem Sondergebiet dienen (z. B. Mensa, Cafeteria, Kiosk)
- Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Die Auflistung der im Sondergebiet „Hochschule-Veterinärklinik“ zulässigen Nutzungen erfolgt abschließend.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu be-

stimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

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

### 8.2.1 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet 0,8 festgesetzt. Aufgrund der Lage und der Art der Nutzung im städtischen Umfeld und der Nähe zur Innenstadt ist ein hoher Ausnutzungsgrad des Grundstückes angemessen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. Durch die festgesetzte GRZ wird bereits ein hoher Ausnutzungsgrad des Gebietes zugelassen, so dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zu einem zu geringen Grünanteil im Plangebiet führen würde, dies gilt es zu vermeiden. Für ein nahtloses Einfügen in die Umgebung des Plangebietes und für die Schaffung eines attraktiven Campusgeländes ist eine nahezu Vollversiegelung nicht erstrebenswert, ein größeres Ausmaß der versiegelten Grundfläche ist daher städtebaulich nicht vertretbar.

### 8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bestand des Plangebietes, mit den Denkmalsgeschützten Gebäuden, bildet die Grundlage für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes. Dementsprechend wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen für die bereits bestehenden und geplanten Baukörper begrenzt, so dass das Denkmalschutzensemble nicht durch andere Gebäude überragt wird. Die Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen ist für das Plangebiet aufgrund der Topographie und des Geländeverlaufs nur schwer möglich. Hinzu kommt, dass für die meisten Neubauten noch keine konkreten Planungen vorliegen. Die Festsetzung von absoluten Höhen würde den Planungsspielraum erheblich einschränken, da bedingt durch den Geländeverlauf so für jedes Baufenster eine maximale Gebäudehöhe festgelegt werden müsste. Daher wird die Festsetzung einer relativen maximalen Gebäudehöhe über Normalnull (NN) gewählt, die in Abhängigkeit zu der derzeitigen Pferdechirurgie Frankfurter Straße Nr. 108 steht. Das Gebäude 108 bildet sowohl topographisch durch seine Lage am höchsten Punkt des Geländes als auch in Bezug auf die Höhen der Denkmalsgeschützten Gebäude den Maßstab. Für das gesamte Sondergebiet wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 188,00 m ü. NN festgesetzt, um ein Einfügen der Gebäudekubatur in die umgebende denkmalgeschützte Bebauung zu gewährleisten. Diese Gebäudehöhe entspricht ungefähr der Firsthöhe der unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude (Nr. 108) in der Frankfurter Straße und wurde aus aktuellen Vermessungen in Bezug zu Normalnull (NN) ermittelt. Die Gebäudehöhe wird als maßgeblich angesehen, um zu gewährleisten, dass mit den angrenzenden historischen Gebäuden eine gemeinsame Gebäudeoberkante ausgebildet wird. Dabei ist die Gebäudehöhe inklusiver aller technischen Aufbauten zu verstehen.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt Normalnull (NN). Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First), bei Flachdächern (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) der oberste Abschluss

der Gebäudeaußenwand oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung.

### **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden durch Baugrenzen separate Baufelder festgesetzt, deren Ausmaße eine Großstruktur in der zukünftigen Bebauung vermeiden und weiterhin gewährleisten, dass die nach HBO erforderliche Tiefe der Abstandsflächen eingehalten wird. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Vordächer ist zulässig.

Die Baugrenzen sind so zueinander angeordnet, dass durch die daran angelehnten Gebäudekanten die Straßenräume der inneren Erschließungsachse definiert werden.

Die Gebäude des denkmalgeschützten Ensembles (Frankfurter Straße 108, 120 und 122) sind durch die Festsetzung von Baulinien abgesichert. Eine Überschreitung der Baulinien zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung ist bis zu einer Tiefe von 0,30 m zulässig.

### **8.4 Private Grünflächen**

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Aufenthaltsgrün“ bzw. „Begleitgrün“ sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Insbesondere trifft dies für die stadtbildprägenden Einzelbäume zu. Die Grünfläche mit der Bezeichnung „Randeingrünung“ liegt am Rand des Campus entlang der Straße „Am Steg“ und dient einerseits der Eingrünung des Geländes, gleichzeitig aber auch der Gliederung des Straßenraumes. Die Grünflächen mit der Bezeichnung „Aufenthaltsgrün“ sollen zur Durchgrünung des Gebietes beitragen und gleichzeitig als attraktive Flächen mit Platz- und Aufenthaltsqualität wahrgenommen werden. Die privaten Grünflächen „Begleitgrün“ sollen der Durchgrünung dienen. Eine konkrete Nutzung ist hier nicht vorgesehen.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Gestaltung mit unbelebten Materialien wie z. B. Kies, Schotter oder Rindenmulch ist unzulässig, da nur durch begrünte Flächen und deren Funktionen positive Effekte für Stadtklima, Stadtökologie und Stadtgestaltung erzielt werden können.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Aufenthaltsgrün“ können ausnahmsweise erforderliche Fußwege und Bewegungsflächen sowie begleitende Sitzgelegenheiten mit einer Flächengröße von maximal 15 % der jeweiligen Grünfläche zugelassen werden. Dadurch sollen die Flächen einerseits für eine Nutzung durch Beschäftigte, Studierende und Gäste gestaltet werden können, andererseits sollen die positiven Funktionen dieser Flächen nicht zu stark eingeschränkt werden.

### **8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Stellplätze, Wege, Feuerwehrezufahrten, -aufstellflächen und -bewegungsflächen sowie Lager- und Innenhofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und/oder Verdunstung von Oberflächenwasser und einen verzögerten Abfluss bei Starkregenereignissen ermöglicht. Dabei sind möglichst begrünungsfähige Befestigungssysteme anzu-

wenden, um den Wasserhaushalt zu entlasten und das Stadtklima zu verbessern. Stellplätze sind mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen (z.B. Rasenwaben o.ä.) anzulegen. Asphalt oder Betonsteine sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss. Begrünungsfähige Oberflächenbefestigungssysteme sind für Feuerwehrezufahrten nur mit entsprechend genormten Unterbau möglich.

Die Beschränkung der Oberflächenbefestigung insbesondere bei Stellplätzen soll den Effekt der Verdunstung fördern und den Abfluss verzögern. Durch eine erhöhte Verdunstungsfähigkeit können ein Kühlungseffekt und damit eine Verbesserung der humanbioklimatischen Situation vor Ort erreicht werden. Dies ist für das Plangebiet als hoch versiegelten und laut Klimaanalyse bioklimatisch hoch belasteten Bereich bedeutend. Versickerungsfähiges Betonsteinpflaster dagegen ist für die Stellplatzbereiche ungeeignet, da es sich aufheizt und Wärme speichert (Wärmeinseleffekt). Zur oberflächigen Kühlung durch Verdunstung können lediglich Rasenwaben beitragen. Auch das in der Regel gewählte Ökopflaster kann aufgrund der Untergrundbeschaffenheit eine Versickerung verhindern und somit als Versiegelung gewertet werden.

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

Die Anbringung von Nisthilfen für den Haussperling, den Mauersegler, die Rauchschwalbe und die Mehlschwalbe dient als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme.

Werden in den Gebäuden Fledermäuse vorgefunden (siehe Hinweis Artenschutz), sind die Quartiere durch geeignete Artenhilfsmaßnahmen (z.B. Quartierneuschaffung oder Anbringen von Fledermauskästen jeweils in räumlicher Nähe) auszugleichen.

## **8.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Zur Erhöhung des vorhandenen Grünflächenanteils wird für das Sondergebiet festgelegt, dass ein Flächenanteil von mindestens 5 % gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die privaten Grünflächen sind hierauf nicht anzurechnen. So wird sukzessiv ein Grünflächenanteil von knapp 25 % im gesamten Plangebiet erreicht. Eine flächenhafte Gestaltung mit unbelebten Materialien wie z. B. Kies, Schotter oder Rindenmulch ist unzulässig, da nur durch begrünte Flächen und deren Funktionen positive Effekte für Stadtklima, Stadtökologie und Stadtgestaltung erzielt werden können.

### Erhaltung von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und der vorhandene Baumbestand auf den privaten Grünflächen sind gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei

Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (kurz FGSV) zu schützen. Die ZTV-Baumpflege und RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eingesehen werden. Diese ausführliche Festsetzung ist notwendig, da die Einhaltung dieser Richtlinien insbesondere während der Bauphasen nicht immer gesichert ist und die vorhandenen Bäume dann gefährdet sind.

### Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der privaten Grünfläche A1 sind drei großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, dreimal verpflanzt mit Drahtballen, zu pflanzen (Empfehlungen für die Artenauswahl siehe Kap. 10). Sie sollen die neu angelegten Grünflächen aufwerten und von der Bahn aus gesehen das Gelände eingrünen, so dass aus dieser Blickrichtung eine optische Aufwertung entsteht.

Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> bzw. eine Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> erhalten. Dies sichert eine positive Wachstumsentwicklung der neu angepflanzten Bäume.

## **9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

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

Moderne Architekturformen und Gestaltungselemente sind in unmittelbarer Nähe zu Kulturdenkmälern nicht zwingend störend, daher wird auf gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf den Denkmalschutz verzichtet, um die Hochbauplanung nicht zu weit einzuschränken. Da die Untere Denkmalschutzbehörde bei Bauvorhaben in der Nähe der o.g. Gesamtanlage ohnehin zu beteiligen ist, werden die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Schutz der Einzeldenkmale und der Gesamtanlage als ausreichend angesehen.

Die gem. § 91 HBO aufgenommenen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden in Kapitel 8.6 erläutert.

### **9.1 Gestaltung von Dächern**

Zur Erhaltung der Stadtbildwirkung ist eine Beschränkung der Dachaufbauten und Dach-eindeckung notwendig. Nur so kann ein harmonisches Gesamtbild im Plangebiet selbst und im Zusammenspiel mit der näheren Umgebung erreicht werden. Es gilt dabei eine Beeinträchtigung der Gesamtanlage „Veterinärkliniksviertel“ mit den dazugehörigen Einzelkulturdenkmälern zu vermeiden.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und –aufbauten, Treppenträume oder Lüftungsanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 188,00 m über NN zulässig und müssen jeweils um

mindestens 1,00 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunter befindlichen Geschosses zurückgesetzt werden.

Solaranlagen auf Flachdächern (Dachneigung unter 5°) oder flach geneigten Dächern (Dachneigung zwischen 5° und 25°) sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 188,00 m ü. NN zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.

Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen für die Dachendeckung keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50 % verwendet werden. Durch die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten und die Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen treten diese im Straßenbild nicht so stark in Erscheinung, so dass die Traufe als dominante Raumbegrenzung durchgängig erkennbar ist.

## **9.2 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Lagerflächen und Werbeanlagen**

Zum Erhalt eines attraktiven Orts- und Straßenbildes werden Festsetzungen hinsichtlich der Abschirmung von Abfall- und Wertstoffbehältnissen sowie zu Lagerflächen und Werbeanlagen getroffen.

Die notwendigen Flächen für Abfälle und Wertstoffe haben enorm zugenommen. Aufgrund der ästhetischen Empfindungen der Anwohner, Besucher und vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer wird vorgeschrieben, dass die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sowie Lagerflächen in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder so abzuschirmen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht eingesehen werden können. Die Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

Die häufig unmaßstäbliche und zum Teil sehr aufdringliche Form von Werbeanlagen kann nicht nur die gestalterische Qualität eines Baugebietes beeinträchtigen, sondern erschwert durch eine Überfrachtung mit Informationen oftmals auch die Orientierung. Es soll sichergestellt werden, dass das historische Erscheinungsbild des angrenzenden Denkmalschutzensembles nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Je Gebäude sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig, die in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen sind.

Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten 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 Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,00 m über der Geländeoberfläche der jeweiligen Werbeanlage 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 0,80 m und nicht länger als die Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein.

Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen ist nicht zulässig.

## **10. Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

In den textlichen Festsetzungen werden Hinweise und nachrichtliche Übernahme zu den Themen Denkmalschutz, Bodendenkmäler, Kampfmittelbelastung, Verwertung von Niederschlagswasser, Entwässerungsanlagen, Brandschutz, Leitungen und Baumstandort sowie Baumschutz, Bodenschutz, Artenschutz und Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze aufgenommen.

### Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 18 HDSchG Bauvorhaben im Umfeld der denkmalgeschützten Gesamtanlage XVI „Veterinärklinikviertel“ und in der Nähe der Einzeldenkmale der Gebäude Frankfurter Straße 108 und 122 sowie der Lehrschieme von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu genehmigen sind.

### Bodendenkmäler

Die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen- hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i. V. m. § 37 Abs. 4 S. 2 HWG ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, die nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessen sind. Ausgenommen hiervon ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

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

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

### Entwässerungsanlagen

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

## Brandschutz

Für bauliche Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) vorzusehen und sicherzustellen.

Feuerwehruzufahrten, -aufstellflächen und -bewegungsflächen sind gemäß §§ 4, 5 HBO und nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden; die Vorgaben zu Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge sind zwingend einzuhalten. Sperrpfosten oder Schranken sind innerhalb der Feuerwehruzufahrten als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. In Bereichen von notwendigen Feuerwehraufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen nach § 13 HBO keine Bäume, sondern nur Sträucher und Gehölz mit niedriger Wuchshöhe angepflanzt werden.

Gemäß § 45 HBKG sind Gebäude mit Hausnummern zu versehen.

## Leitungen und Baumstandort sowie Baumschutz

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

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

## Bodenschutz

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

## Deutsche Bahn

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Auf die Nähe und die damit verbundenen Gefahren zur Oberleitungsanlage wird hingewiesen. Abstände von 5 m zu Oberleitungsmastfundamenten und zu anderen Bauwerken müssen eingehalten werden. Feste Bauteile in einem Abstand von weniger als 5 m sind bahnzuerden.

Auch auf benachbarten Fremdflächen muss mit Kabeln und Leitungen der DB gerechnet und eine Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen abgestimmt werden.

Beim Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen ist ein Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten und muss durch eine Überschwenkbegrenzung sichergestellt werden.

Eine Einfriedung zur Bahneigentumsgrenze ist aus Sicherheitsgründen zu Lasten des Bauherren verpflichtend.

Parkplätze und Zufahrten zur Bahnseite hin müssen durch Schutzplanken o.ä. abgesichert werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen sind Blendungen o.ä. Störungen für den Bahnverkehr auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen weder auf Bahngrund abgeleitet noch in Gleisnähe versickert werden.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind durch die Gemeinde oder den Bauherren geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Um Funknetzbeeinflussungen bei der Bahn zu vermeiden, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen zu beteiligen.

Eine Beschädigung oder Verunreinigungen von Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen und Fahrzeugen sowie betriebsstörende und –gefährdende Handlungen sind verboten.

Für der Bahn entstandene Schäden aus Baumaßnahmen haftet der Bauherr. Dies gilt auch für zukünftige negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke.

### Artenschutz

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

Der Baubeginn ist außerhalb der Brutzeit zu legen, sodass nicht mit brütenden Vögeln gerechnet werden muss. Zusätzlich sind die Gebäude ganzjährig fachgerecht auf ein Vorkommen von Sperlingen zu überprüfen. Werden Tieren angetroffen, sind diese zunächst zu vergrämen.

Die Zwergfledermaus quartierverdächtigen Gebäude sind vor Beginn baulicher Maßnahmen auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Bei Anwesenheit von Tieren sind diese – in Abhängigkeit von ihrem Aktivitäts- und Mobilitätszustand – in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen. Nach der Umsiedlung und für den Fall, dass keine Fledermäuse vorhanden sind, sind alle Spalten zu verschließen oder ist der Baubeginn auf den Kontrolltag zu legen. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Universitätsstadt Gießen abzustimmen.

## Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

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

<b>Großkronige Bäume:</b>		<b>Klein- und schmalkronige Bäume:</b>	
Corylus corluna	(Türkische Hasel)	Acer campestre	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fraxinus ornus	(Blumenesche)	Malus sylvestris	(Holzapfel)
Ginkgo biloba	(Ginkgobaum)	Prunus padus	(Traubenkirsche)
Liquidambar	(Amberbaum)	Pyrus communis	(Birne)
Platanus acerifolia	(Platane)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Sorbus domestica	(Speierling)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Quercus frainetto	(Ungarische Eiche)	Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Sophora japonica	(Japanischer Schnurbaum)	Quercus robur "Fastigiata Koster"	(Säuleneiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Obstbäume in Sorten	
Tilia tomentosa	(Silberlinde)		
Tilia euchlora	(Krimlinde)		
<b>Hitze- und strahlungstolerante Baumarten (gut geeignet für Stellplätze)</b>			
Castanea sativa (Edelkastanie)		Quercus cerris (Zerreiche)	
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)		Quercus frainetto (Ungarische Eiche)	
Celtis occidentalis (Amerikanischer Zürgelbaum)		Quercus hispania	
Gleditsia triacanthos f. inermis (Gleditschie)		Quercus petraea (Traubeneiche)	
Koelreuteria paniculata (Blasenesche)		Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)	
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)		Zelkova serrata (Japanische Zelkove)	
<b>Sträucher/ Heckenpflanzen:</b>		<b>Kletterpflanzen:</b>	
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	(Clematis spec.)	(Waldrebe)
Corylus avellana	(Hasel)	(Hedera helix)	(Efeu)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	(Humulus lupulus)	(Hopfen)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	(Lonicera spec.)	(Geißblatt)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)	(Polygonum aubertii)	(Kletter-Knöterich)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)	(Parthenocissus spec.)	(Wilder Wein)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)	(Vitis vinifera)	(Weinrebe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)		
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)		
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)		
Carpinus betulus	(Hainbuche)		

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

## 11. Umweltbelange und Artenschutz

Da durch die geplanten Baumaßnahmen auch Tier- und Pflanzenarten betroffen sein können, die den artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Sinne des § 44 BNatSchG unterliegen, muss für die relevanten Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Als fachliche Grundlage dieser durch die zuständige Behörde zu erfolgenden Prüfung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher den Vorgaben des aktuellen Hessischen Leitfadens zur artenschutzrechtlichen Prüfung (HMUKLV 2015) folgt.

Als Datengrundlage wurden die Ergebnisse der im Jahr 2019 durchgeführten umfangreiche Kartierungen herangezogen, die für die Taxa vorgenommen wurden, welche aufgrund der Lebensraumausstattung vor Ort zu erwarten waren und daher die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse umfasst. Die Ergebnisse sind dem Erläuterungsbericht „Baumkataster und faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan GI 04/34 „Veterinärklinik II““ (PLANUNGSBÜRO KOCH 2019) zu entnehmen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für alle artenschutzrechtlich relevanten Arten vollständig ausgeschlossen werden kann:

### Vermeidungsmaßnahmen

Die quartierverdächtigen Gebäude sind vor Beginn baulicher Maßnahmen auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Bei Anwesenheit von Tieren sind diese – in Abhängigkeit von ihrem Aktivitäts- und Mobilitätszustand – in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen oder vor dem Baubeginn zu vergrämen. Nach der Umsiedlung und für den Fall, dass keine Fledermäuse vorhanden sind, sind alle Spalten zu verschließen oder ist der Baubeginn auf den Kontrolltag zu legen.

Um Beeinträchtigungen der Brutvögel zu vermeiden, ist der Baubeginn außerhalb der Brutzeit zu legen, sodass nicht mit brütenden Vögeln gerechnet werden muss. Zusätzlich sind die Gebäude ganzjährig fachgerecht auf ein Vorkommen von Sperlingen zu überprüfen. Werden Tieren angetroffen, sind diese vor dem Baubeginn zu vergrämen.

### CEF-Maßnahmen

Der entstehende Quartierverlust für Fledermäuse und die verloren gehenden Brutplätze der Vögel sind durch geeignete Artenhilfsmaßnahmen auszugleichen.

## 12. Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 12.1 Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans liegt in einem bereits bebauten Bereich im Stadtgebiet der Universitätsstadt Gießen und wird auch aktuell für die in Zukunft beabsichtigten Zwecke genutzt. Eine grundsätzliche Änderung der Nutzungsart ist daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht beabsichtigt. Folglich wurden aufgrund der speziellen Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule Veterinärklinik“ und der damit verbundenen Standortgebundenheit keine alternativen Standorte für die Bebauungsplanänderung geprüft. Ziel der Planung ist es die gegenwärtigen Nutzungen zu festigen und eine Entwicklung zuzulassen, die eine zukunftsfähige Gestaltung des Campus an diesem Standort ermöglicht. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen des Kapitels 6 Herleitung des Planungskonzeptes und Variantenentwicklung verwiesen.

## **12.2 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (siehe Kapitel. 4). Die Erarbeitung eines Umweltberichtes und eines Grünordnungsplanes einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Dennoch bestehen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange, nicht zuletzt, um die Vermeidung und Verminderung voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen in der Abwägung berücksichtigen zu können.

### Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände des Veterinärmedizinischen Campus ist mit keinen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu rechnen. Das Plangebiet wird bereits jetzt in dieser Funktion genutzt und fügt sich in die bestehende umliegende Bebauung in Größe und Ausmaß ein. Zudem wurden zahlreiche Festsetzungen getroffen z. B. in Bezug auf die Gebäudehöhe und Dachaufbauten, um die Fernwirkung des Gebietes zu verringern. Es wird kein Anstieg der Gebäudehöhen im Gebiet stattfinden, auch die Neubauten werden die schon aktuell bestehenden Gebäude in der Höhe nicht überragen.

### Immissionsschutz

Im Rahmen der Neuordnung des Geländes der Veterinärklinik kommt es zu keiner Änderung der Nutzung und somit auch der zu erwartenden Verkehrsmengen. Es ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz hat.

### Auswirkung Verkehr

Verkehrliche Änderungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, sowohl die Anzahl der Studierenden als auch die Anzahl der im Rahmen des Klinikbetriebes erwarteten Patienten wird nicht steigen. Die Auswirkungen des Verkehrs bleiben daher unverändert zur derzeitigen Nutzung.

### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Geländes sind im Bestand vorhanden und geregelt. Der Bebauungsplan zieht keine Auswirkungen in diesem Bereich nach sich.

### Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es wird daher zu keinen Auswirkungen kommen.

### Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

### Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Es findet keine Bebauung über das bisherige Ausmaß hinaus statt, im Gegenteil entstehen durch die Planung Grünflächen und werden festgesetzt, so dass ein positiver Effekt auf Luft und Klima zu verzeichnen ist. Des Weiteren sind umfassende Festsetzungen getrof-

fen, um Auswirkungen auf Boden und Wasser zu vermeiden. Hinzu kommt, dass sich durch die Verwendung von neuen Techniken z. B. in Bereich Heizung und Wärmedämmung in den Neubauten und sanierten Gebäuden der CO<sub>2</sub> Ausstoß verringern kann.

Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele der Stadt Gießen zur Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 („2035Null- klimaneutrales Gießen“) durch Erhaltung und Vergrößerung der Grünflächen und v.a. des Baumbestandes, durch eine Festsetzung von Dachbegrünungen, durch eine Festsetzung von Oberflächenbefestigungssystemen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglichen und möglichst begrünbar sind sowie durch die Innenverdichtung und Nutzung bereits versiegelter Flächen für Neubauten.

#### Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden. Durch die Planung wird der Bodenschutz gewürdigt.

#### Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Durch die Planung sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder des Europäischen Vogelschutzes betroffen.

### **12.3 Planungsrechtliche Konfliktbewältigung**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die bisher vom Amt für Umwelt und Natur vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der Offenlage ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, die teilweise berücksichtigt wurde und daher wie im Folgenden erläutert der Abwägung unterliegt. Der Stellungnehmer bemängelt, dass für den Radverkehr kein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden und bittet darum unter Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan zu ergänzen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan solche Vorgaben nur im Rahmen einer Abweichungssatzung formulieren kann. Dies ist aufgrund der Planung in einer Bestandlage und denkmalrechtlicher sowie Grün- und Freiraumbelange nicht angemessen oder begründbar. Die Justus-Liebig-Universität wird in eigenem Interesse so viele Abstellplätze für Fahrräder wie möglich schaffen.

Der Stellungnehmer weist darauf hin, dass das Bauordnungsamt bei Genehmigung und Kontrolle der Stellplatzsatzung nicht im Sinne des Stadtparlaments agiert. Die Anregung wird dem zuständigen Fachamt übermittelt, betrifft jedoch nicht den Bebauungsplan.

Des Weiteren fordert der Stellungnehmer interne Verkehrswege durch Festlegung von Gehrechten und Fahrrechten für den Radverkehr und Allgemeinheit zu sichern. Der Anregung wird nach Prüfung und Abstimmung nicht entsprochen, da Haftungsgründe auf dem Gelände dagegensprechen. Eine allgemeine Zugänglichkeit wird jedoch auch ohne Festsetzung als gesichert angesehen.

Der Stellungnehmer erläutert den Bestand des Radwegenetzes im Umfeld des Bebauungsplanes. Die Aussagen in der Begründung seien hier nichtzutreffend. Der Fuß- und Radverkehr sollten vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes um die fehlenden Erschließungen optimiert werden. Die Anregungen zu den externen Fuß- und Radwegen sowie Querungsstellen werden an das zuständige Fachamt weitergeleitet, betreffen jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die nichtzutreffenden Aussagen in der Begründung werden geändert.

Der Stellungnehmer vermisst Aussagen zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Ziel der Stadt Gießen bis 2035 klimaneutral zu sein. Bislang ist es nicht möglich die geforderten Maßnahmen bei der Bauleitplanung einzubinden. Es wird dennoch erläutert inwiefern das Vorhaben die Klimaziele der Stadt unterstützt. Diese Ausführungen werden auch in Kapitel 12.2 der Begründung ergänzt.

Eine Pflicht zur Nutzung von Photovoltaik als Vorgabe im Bebauungsplan wird vom Stellungnehmer gefordert. Dieser Anregung wird nicht entsprochen, da keine Rechtsgrundlage für eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan existiert. Zudem widersprechen denkmalschutzrechtliche Belange im Plangebiet einer übermäßigen Nutzung von Photovoltaikanlagen.

Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB ging eine abwägungsrelevante Stellungnahme des Amts für Umwelt und Natur ein. Diese unterlag wie folgt der Abwägung. Der Stellungnehmer empfiehlt die Festsetzung zur Oberflächenbefestigung zu ändern und den Text in der Begründung eindeutiger zu formulieren. Der Anregung wird teilweise mit redaktionellen Änderungen entsprochen. Eine Änderung der Festsetzung mit den vorgegebenen Textbausteinen wird nicht vorgenommen, um eine kurze Fassung der Textfestsetzungen weiterhin zu gewährleisten.

Ein Hinweis bezüglich der Nisthilfen für die Rauchschnalben wird übernommen.

Es wird angeregt die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen unter Punkt 3 um das Wort „Altlasten“ sowie die dazu dem Umweltamt vorliegenden Infos zu ergänzen. Dem wird entsprochen und eine redaktionelle Änderung vorgenommen.

Zum Baumkataster und der faunistischen Erfassung ergeht der Hinweis vom Stellungnehmer, dass eine kurze Ergebnisbeschreibung und Bewertung für den Stieglitz fehlt. Diese wird gemäß dem Hinweis ergänzt.

Zum Artenschutzbeitrag wird angemerkt, dass die genauere Betrachtung des Stieglitzvorkommens sowie ein Artenprüfbogen fehlen und zu ergänzen sind. Dieser Anregung wird nicht entsprochen, da negative Auswirkungen auf den Stieglitz ausgeschlossen werden und dieser daher aus der weiteren Diskussion herausgenommen wurde.

Zum Punkt Rauchschnalben Individuenverlust ergeht ein redaktioneller Hinweis, der übernommen wird.

Der Stellungnehmer weist darauf hin, dass in Tabelle 4 des Artenschutzbeitrags der Stieglitz unberücksichtigt bleibt. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da negative Auswirkungen auf den Stieglitz ausgeschlossen werden und dieser daher aus der weiteren Diskussion herausgenommen wurde.

### 13. Verfahrensablauf

Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Bebauungsplanverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss	30.08.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	08.09.2018
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	08.09.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	10.09. – 21.09.2018
Entwurfsbeschluss	19.12.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.01.2020/ 21.01.2020
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme	28.01. – 28.02.2020

Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	28.01. – 28.02.2020
Satzungsbeschluss	02.07.2020
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	11.07.2020
Rechtskraft	11.07.2020

## 14. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG 2013

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG 2001

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG 2016

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG 2016

## 15. Umsetzung der Planung

### 15.1 Umsetzungsperspektive

Der Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet, für das kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Durch die Umsetzung der Planung sollen die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes, zu denen die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes sowie die Weiterentwicklung des Gebiets der Veterinärklinik gehört, erreicht werden. Die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglichten Neubaupotentiale sind nur nach Abriss der dort bestehenden Gebäude umsetzbar. Die unter Denkmalschutz

stehenden Gebäude bilden eine Grenze der Entwicklungsmöglichkeiten und sind in ihrem Bestand abgesichert, so dass hier nur geringfügige Baumaßnahmen in Form von Sanierungen möglich sind. Im ersten Schritt soll der Neubau des Pferde-OPs realisiert werden. Die weitere Vorgehensweise ist im Rahmen der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie ausgiebig erläutert und wird nach diesen Vorgaben umgesetzt.

Ergänzend zu dem Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen, um den bestehenden Vertrag an die neuen Erkenntnisse und geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. So kann eine Entwicklung des Gebietes entsprechend dem Bebauungsplan, insbesondere in Bezug auf die Entwicklung der Grün- und Freiflächen, mit der Justus-Liebig-Universität Gießen rechtlich abgesichert werden.

## 15.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/34 „Veterinärklinik II“ umfasst eine Gesamtfläche von 2,04 ha. Die folgenden Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha) ca.	Gesamtfläche (in ha) ca.
<b>Sondergebiete „Hochschule Veterinärklinik“</b> davon überbaubar	1,31	<b>1,64</b>
<b>Private Grünflächen</b>		<b>0,4</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>2,04</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 15.3 Kosten

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

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

Gießen/Aßlar, 26.05.2020

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft: 