



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/23

„Seltersberg III“ (Medizinisches Forschungszentrum)

für den Bereich des Universitätsklinikums zwischen Gaffkystraße,
Paul-Meimberg-Straße, Aulweg und Schubertstraße

Planstand:

3.02.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planungen am Seltersberg	4
4. Eigentumsituation	5
5. Bestandssituation	5
5.1. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
5.2. Städtebaulicher Bestand	7
5.3. Verkehrserschließung Bestand	10
5.4. Bestehende Ver- und Entsorgungssituation.....	11
5.5. Freiraumbestand Seltersbergpark, Natur- und Artenschutz	12
5.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
5.7. Altlasten und Kampfmittel	14
6. Ziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	15
6.1. Grundsätzliche Planungsziele.....	15
6.2. Medizinisches Forschungszentrum.....	15
6.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr.....	16
6.4. Freiraum- und Grünkonzept.....	17
6.5. Ziele des Denkmalschutzes	18
6.6. Ziele bezüglich Altlasten und Kampfmittel.....	19
7. Standortprüfung Medizinisches Forschungszentrum	19
7.1. Grundsätzliche Standortalternativen	19
7.2. Variantendiskussion Standortbereich Aulweg / Paul-Meimberg-Straße	22
7.2.1 Städtebauliche Ausgangsvariante (Stadt).....	23
7.2.2 Variante Universität	24
7.2.3 Durchführung der städtebaulichen Ausgangsvariante	26
7.2.4 Durchführung der Universitätsvariante	26
7.2.5 Frühzeitige Erörterung der Mieterbelange.....	27
7.3. Bewertung der Standortvarianten	28
8. UVP-Vorprüfung	33
8.1. Merkmale des Bebauungsplans	33
8.2. Mögliche Auswirkungen	33
8.3. Ergebnis der Vorprüfung	36
9. Planfestsetzungen	37
9.1. Städtebauliche Konzeption	37
9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	38
9.3. Festsetzungen nach Landesrecht.....	41
9.4. Verkehrskonzept und Erschließung	43
9.5. Immissionsschutz.....	45
10. Flächenbilanz und Bodenordnung	45
11. Städtebauliche Planungs- und Erschließungskosten	46
12. Verfahrensablauf und ergänzende Verträge	46
13. Anhang	47

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Land Hessen hat im Jahr 2007 ein bauliches Investitionsprogramm für die hessischen Hochschulen im Gesamtvolumen von 3 Mrd. Euro beschlossen. Mit diesem sogenannten HEUREKA-Programm (**H**ochschul **E**ntwicklungs- und **U**mbauprogramm: **R**und**E**rneuerung, **K**onzentration und **A**usbau von Forschung und Lehre in Hessen) beabsichtigt die Landesregierung bis über das Jahr 2020 hinaus in die bauliche Erneuerung der zwölf hessischen Universitäten, Fach- und Kunsthochschulen zu investieren.

HEUREKA strebt ein bauliches Gesamtkonzept für alle zwölf Hochschulstandorte an, das die jeweilige Infrastruktur den Anforderungen moderner Forschung und Lehre anpassen soll. Es wird in Bauvorhaben, Ersteinrichtung, Grunderwerb sowie Verkehrs- und Versorgungsanlagen investiert. Dabei sind die Anforderungen an eine angemessene räumlich-technische Infrastruktur zu berücksichtigen, die sich beispielsweise durch Reformen der Studienstrukturen, durch die Internationalisierung der Hochschulen oder durch die Stärkung der kontinuierlich sich verändernden und anspruchsvoller werdenden Forschung ergeben. Dabei soll an allen Hochschulen das Modell der Campusbildung vorrangig umgesetzt werden. (Quelle: die thematischen Internetseiten des Landes Hessen)

Die Justus-Liebig-Universität hofft insgesamt auf Mittel in Höhe von 440 Mio. Euro, zu denen weitere Gelder für bereits laufende Maßnahmen erwartet werden. Die Mittel werden für Neubauten und dringend erforderliche Sanierungen bereitstehen. Hinzu kommt, dass sich der private Betreiber des Universitätsklinikums, die Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH (UKGM), vertraglich gegenüber dem Land Hessen verpflichtet hat, weitere 20 Mio. Euro für den Bau von medizinischen Lehr- und Forschungseinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Mit dem anstehenden Bauleitplanverfahren soll das Gebiet um die ehemalige Lungenklinik und den sogenannten Seltersbergpark einer Neuordnung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang ist als wichtiges Neubauvorhaben die Errichtung eines medizinischen Forschungszentrums vorgesehen. Hinter diesem Neubauvorhaben steht die Absicht, die dringend notwendige Erneuerung der medizinischen Forschung anzugehen, indem die bestehenden Standorte weitgehend aufgelöst und an einer Stelle zentralisiert werden. Nur so kann die Universität zusammen mit der UKGM der Aufgabe gerecht werden, moderne Forschung und Lehre mit dem zukünftigen Klinikbetrieb in Einklang zu bringen. Die UKGM hat im Rahmen der Konzeptionierung ihres neuen Klinikstandortes eine Überarbeitung des bislang geplanten Parkhaus-Konzeptes entlang der Gaffkystraße angekündigt, damit der ruhende Verkehr für den Betrieb aller Kliniken möglichst effizient und besucherfreundlich abwickelt werden kann.

Durch diese Überplanung von Flächen südöstlich der Gaffkystraße / am Seltersbergpark wird eine Anpassung und Abstimmung mit den Planungen rund um den Seltersbergpark unumgänglich. Aufgrund der Komplexität dieses Planungs- und Umstrukturierungsprozesses besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein zwingendes Planerfordernis

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das 6,5 ha große Plangebiet liegt im Gießener Südviertel und wird umgrenzt vom Straßenzug Aulweg im Südosten, Schubertstraße im Südwesten, Gaffkystraße im Nordwesten und Paul-

Meimberg-Straße im Nordosten, wobei ein Abschnitt der Paul-Meimberg-Straße in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Es handelt sich um den als Seltersbergpark bezeichneten Teilbereich des Klinikareals der UKGM und gleichzeitig um Teile des Medizin-Campus der Justus-Liebig-Universität (JLU). Der räumliche Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken

Gemarkung Gießen, Flur 7, die Nummern 104/2, 104/3, 105/7, 159/4, 266/5 sowie 266/11 bis 16 (Stand: Januar 2011).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planungen am Seltersberg

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf GI 04/23 „Seltersberg III“ (Medizinisches Forschungszentrum) umfasst einen weiteren Teilbereich des am 20.06.2002 zur Aufstellung beschlossenen Gesamtplanes „Seltersberg“. Nach Erlangung der Rechtswirksamkeit des Teil-Bebauungsplanes GI 04/18 „Seltersberg I“ (Biomedizinisches Forschungszentrum) am 21.04.2007 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 04/22 „Seltersberg II“ (VEP Universitätsklinikum) am 21.06.2008 wird nunmehr die Aufstellung eines dritten Teil-Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist die Weiterführung der umfassenden Neuordnung des Campusbereiches Medizin mit bestehenden und geplanten Gebäuden der Universität sowie der UKGM im bzw. rund um den zentral gelegenen Seltersbergpark.

Wie bereits im Einleitungsbeschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Seltersberg“ über den gesamten Bereich von Klinikum und Medizin-Campus am 20.06.2002 formuliert, soll auch der Bebauungsplan „Seltersberg III“ folgenden generellen oder städtebaulichen Zielen dienen (Auszüge/Zusammenstellung der beschlossenen vorläufigen Planungsziele):

(Ordnungsrahmen für Flächenkonkurrenz Universität – Klinikum gestrichen)

- städtebauliche Einbindung von Großbaukörpern an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Anforderungen umliegender Wohnquartiere,
- stadtwirtschaftlich und betrieblich optimierte Flächennutzung und Zuordnung der einzelnen Einrichtungen unter Berücksichtigung einer angestrebten Aufwertung des Stadt- und Straßenbildes,
- dauerhafte Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes durch weitgehende Lenkung der Zielverkehre auf störungsarme Routen sowie Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes auf den Klinik- und Universitätsflächen unter Berücksichtigung einer weiteren Verbesserung der ÖPNV- und Radverkehrsanbindung,
- planungsrechtliche Absicherung einer städtebaulich und denkmalpflegerisch verträglichen Umstrukturierung des Plangebietes,
- Erhaltung und Verknüpfung wertvoller sowie ausreichender Grün- und Freiflächenanteile im Quartier unter Berücksichtigung über das Plangebiet hinaus gehender funktionaler Beziehungen und Anforderungen an eine Siedlungsdurchgrünung und Aufenthaltsqualität.

Bedingt durch die unterschiedliche Zeitabfolge und mittlerweile (nach 2002) erfolgte Trennung der Baumaßnahmen in Vorhaben der Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH sowie der Justus-Liebig-Universität wurde der ursprünglich zur Gesamtaufstellung beschlossene Bebauungsplan „Seltersberg“ in mehrere Teil-Bebauungsplanverfahren unterteilt.

4. Eigentumssituation

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasst Flächen, für die die Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH mit dem Land Hessen einen Erbbauvertrag abgeschlossen hat.

Innerhalb dieses Bereiches befinden sich zudem mehrere Gebäude, für die unterschiedliche Rechtsverhältnisse bestehen, die sich aus dem oben genannten Vertragsverhältnis ergeben. In der Planbegründung wird in den folgenden Kapiteln auf die besondere Planungsbedingung, die sich aus diesen Eigentumsverhältnissen ergibt, eingegangen.

5. Bestandssituation

5.1. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

Regionalplan Mittelhessen (2001)

Im rechtsgültigen Regionalplan Mittelhessen von 2001 sowie in seinem Fortschreibungs-Entwurf von 2006 ist der Bereich des Gießener Universitätsklinikums vollständig als „Siedlungsfläche Bestand“ ohne weitere Planungsziele ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Gießener Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 ist der Bereich des Gießener Universitätsklinikums vollständig als Sonderbaufläche „Hochschule Bestand“ dargestellt.

Landschaftsplan

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage der Landschaftsplanung als Bestandteil des Flächennutzungsplanes im Benehmen mit den Naturschutzbehörden flächendeckend darzustellen (§ 11 HNatG).

Der Fachplan für Natur und Landschaft (Landschaftsplan) aus dem Jahr 2004 wurde in Gießen bislang noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Daher sind im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens die Belange dieses Fachplanes abwägend zu berücksichtigen.

In der Biotopkartierung zum Landschaftsplan wird das Bebauungsplangebiet als „Gebiet mit öffentlich genutzten Gebäuden und großem zum Teil strukturreichen Grünflächenanteil“ und als „Grünanlage/Parkfläche mit stark überformtem Landschaftsraum“ beschrieben.

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes wird die gesamte Plangebietsfläche als Teil des innerstädtischen Grünzugs „Leihgesterner Weg“ ausgewiesen. Grundsätzliches grünplanerisches Ziel ist die Erhaltung und Ergänzung einer großen Anzahl von Grünflächen zwischen Stadtwald und Frankfurter Straße. Darüber hinaus sollen laut Landschaftsplan generell im Siedlungsgebiet

- Asphaltflächen entsiegelt werden,
- der Grünflächenanteil insbesondere durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum erhöht werden,
- Bäume und Sträucher gepflanzt und Fassaden begrünt werden sowie
- die Pflege der Grünflächen extensiviert werden.

Bestehende Bebauungspläne

Südlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich wurde in 2007 der Bebauungsplan GI 04/18 „Seltersberg I“ zur Rechtswirksamkeit gebracht. Als erstes Bauvorhaben befindet sich das Biomedizinische Forschungszentrum Seltersberg (BFS) in Bau und soll bis etwa Ende 2010 fertig gestellt werden.

Nördlich angrenzend wurde in 2007/2008 der vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ aufgestellt. Der zentrale Klinikneubau befindet sich derzeit in der Umsetzung und soll im Frühjahr 2011 in Betrieb genommen werden. Dieser Bebauungsplan wird teilweise durch den zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan „Seltersberg III“ überlagert; nach dessen Rechtswirksamkeit ersetzen die Planfestsetzungen den entsprechenden Teilbereich „Seltersberg II“.

Seit dem 18.12.2010 ist zudem der Bebauungsplan GI 04/28 „Seltersberg IV“ (Neue Psychiatrie) im nordwestlich angrenzenden Bereich rechtswirksam, der vorrangig zur planungsrechtlichen Absicherung eines Bauvorhabens der UKGM dient.

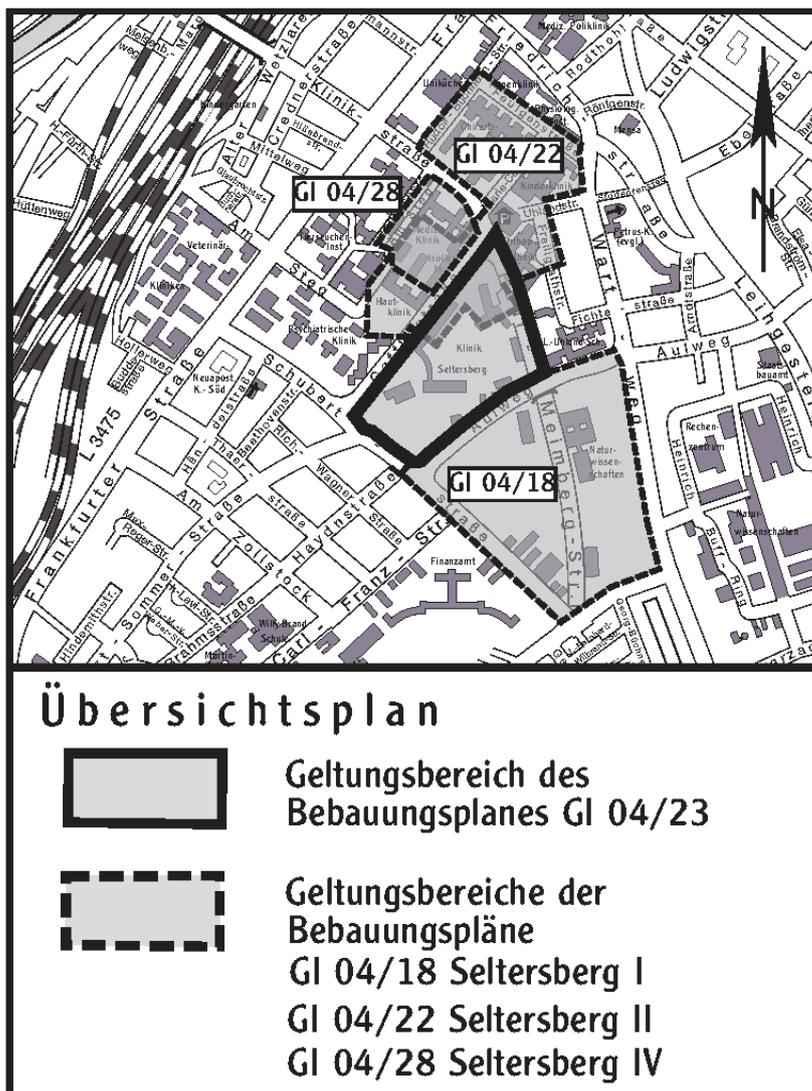


Abb. 1: Übersicht über die rechtswirksamen und im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne im Bereich „Seltersberg“

5.2. Städtebaulicher Bestand

Der Bereich des Seltersbergparks zeichnet sich im Gesamtgefüge des medizinischen Campus am Seltersberg durch seine zentrale Lage an der Schnittstelle zwischen Einrichtungen der UKGM und der Universität aus, aufgrund dieser Lage besteht eine besondere Eignung für fußläufig gut erreichbare Einrichtungen der Universität.

Als städtebauliche Struktur lässt sich in Ansätzen das Prinzip des historischen Klinikbaus mit Einzelgebäuden (Pavillons) im Park ablesen, wobei keine eindeutige städtebauliche Ordnung erkennbar ist. Das Plangebiet zeichnet sich derzeit durch unterschiedlich dimensionierte Solitärbauten aus, die in einem überkommenen Park liegen oder diesen stadträumlich begrenzen.

Der im Zuge des Baus der Lungenheilstätte Seltersberg 1928 bis 31 (Haus B, Gaffkystraße 5) angelegte Park zur Erholung und Gesundung durch Frischlufttherapie für die Patienten hat bis heute seine Grundfunktion erhalten können. Für das Personal und die Bewirtschaftung der Klinik wurde 1960 ein Wirtschaftsgebäude (Aulweg 128) errichtet, das nach Fertigstellung eines reinen Personal-Wohngebäudes (Aulweg 126, 1975) in

den 90er-Jahren ausschließlich zu Büro- und Haustechnikzwecken umgenutzt wurde. Weiterhin wurde am Rand der Grünflächen ein Werkstattgebäude (Gaffkystraße 7) errichtet, das durch ein Gaslager ergänzt wurde.

Aus den 50er-Jahren stammt das mitten im Park liegende zweigeschossiges Forschungsgebäude Haus C (Gaffkystraße 11) mit Wandelgang und Sonnenterrasse als Verbindung zum Gebäudekomplex Haus A (Gaffkystraße 9), in dem Verwaltungs- und Forschungsnutzungen untergebracht sind. Im Jahr 2008 wurde am Haus C in südlicher Richtung ein zweigeschossiger Anbau zu Forschungszwecken (*Exzellenzcluster Kardio-Pulmonares System / ECCPS*) im Rahmen der Exzellenzinitiative der Bundesrepublik Deutschland) errichtet. In den 90er-Jahren wurden im westlichen Gebäudeteil von Haus A ein Studentenwohnheim mit 69 Betten sowie Räume für die studentische Selbstverwaltung eingerichtet, das vom Studentenwerk betrieben wird.

Ferner liegt die Kindertagesstätte des Klinikums im Zufahrtsbereich der Gaffkystraße (Nr. 15). Diese wurde in den 90er-Jahren in einem dort vorhandenen eingeschossigen Wohngebäude untergebracht und erweitert.

Derzeit (2010) befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes die befristet genehmigte Baustelleneinrichtung für den zentralen Neubau und weitere Bauvorhaben des Klinikums sowie im Parkbereich nordöstlich von Haus C ein Küchenzelt zur Versorgung der auf den Baustellen beschäftigten Personen.

Während die maßgebenden Gebäude Haus A und B sowie das Wohngebäude Aulweg 126 viergeschossig sind, weisen die übrigen Gebäude im Plangebiet ein oder zwei Geschosse auf.

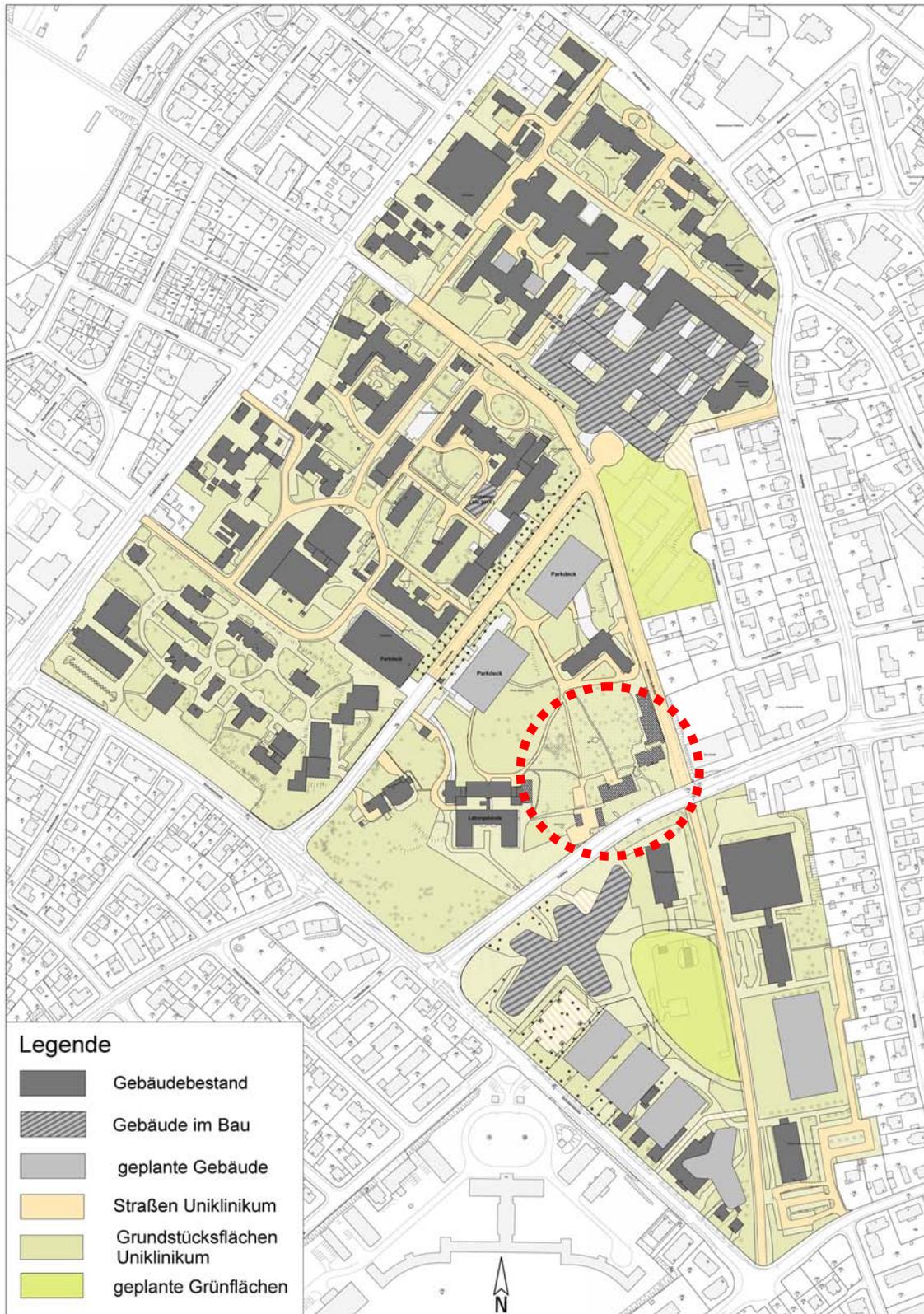


Abb. 2: Bestandskarte Bereich Seltersberg/Universitätsklinikum (mit Klinik- und Universitätsausbaukonzept: grau schraffiert: derzeit vorhanden/im Rohbau, grau: geplant, rot markiert: Standortbereich Medizinisches Forschungszentrum), Stadtplanungsamt, 04/2010

5.3. Verkehrserschließung Bestand

Straßennetz

In der Abbildung 1 (Seite 7) ist auch die bestehende Verkehrserschließung dargestellt, wonach das Plangebiet von den öffentlichen und stark belasteten Straßen Aulweg und Schubertstraße im Süden sowie den privaten Klinikstraßen Gaffkystraße im Norden und Paul-Meimberg-Straße im Osten eingerahmt wird.

Die Hauptzufahrt zum Klinikum erfolgt über die Gaffkystraße. Die Nebenzufahrten, insbesondere über die Straßen Am Steg, Klinikstraße, Friedrichstraße und Uhlandstraße dienen überwiegend der Abwicklung des Wirtschafts- und Rettungsverkehrs. Die Paul-Meimberg-Straße im Abschnitt zwischen der Einmündung Gaffkystraße und dem Aulweg hat derzeit für die Erschließung der Klinikeinrichtungen nur noch untergeordnete Bedeutung und wird vorrangig als Baustellenzufahrt für die Errichtung des neuen Klinikums genutzt.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan GI 04/08 „Seltersberg I“ sieht die Neuanlage eines Campus-Hügels südlich des biomedizinischen Forschungszentrums vor, durch die regelmäßige KFZ-Fahrten von Süden her in Richtung Gaffkystraße eingeschränkt werden. Die Paul-Meimberg-Straße wurde im Süden bereits im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes Schlangenzahl rückgebaut und endet am Kreisverkehr Schlangenzahl/Schubertstraße in ca. 3,50 m-Tieflage mit einer Betonwand. Der Rest der ehemaligen Unterführung ist nicht mehr funktionsgerecht (keine Wendemöglichkeit, schlechter Bauzustand) und soll gemäß der Zielvorstellung des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses zum Biomedizinischen Forschungszentrum langfristig gesehen rückgebaut, verfüllt und überbaut werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens GI 04/22 „Seltersberg II“ (VEP Universitätsklinikum) hatte ein Leistungsfähigkeitgutachten ergeben, dass die von der UKGM entlang der Gaffkystraße geplanten 1.600 zusätzlichen Stellplätze mit prognostiziertem Gesamtaufkommen von 8.000 KFZ täglich mit ausreichender Verkehrsqualität über den Doppelknoten Gaffkystraße/ Schubertstraße/Robert-Sommer-Straße abgewickelt werden können. Voraussetzung hierfür wäre allerdings der mittelfristige Wegfall von Fahrbeziehungen von der oberen Schubertstraße links in die Robert-Sommer-Straße und von der Robert-Sommer-Straße links in die untere Schubertstraße) in Verbindung mit einer zusätzlichen, durchgehenden Fahrspur auf der Schubertstraße zwischen den Einmündungen Robert-Sommer-Straße und Frankfurter Straße.

Ruhender Verkehr

Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Gießen notwendigen Stellplätze der UKGM werden im Rahmen der Stellplatz- und Parkhausplanungen vollständig in den neu errichteten bzw. noch zu errichtenden Parkhausbauten entlang der Gaffkystraße nachgewiesen. In diesem Zusammenhang soll der im Plangebiet liegende südöstliche Gehweg entlang der Gaffkystraße aufgewertet werden, da dieser künftig einen erheblich höheren Fußgängerverkehr aufnehmen wird. Gemäß der Zielplanung des Bebauungsplans GI 04/22 „Seltersberg II“ (VEP Universitätsklinikum) aus dem Jahr 2007 sind die Anlage einer Baumallee beidseits der Gaffkystraße sowie die angestrebte Ausgestaltung eines angemessenen Vorplatzes vor dem Haupteingang des zentralen Klinikneubaus zu beachten.

Generell zeichnet sich das Klinikareal im Bestand (12/2010) durch eine erhebliche Unterdeckung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen aus.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Auch unter Berücksichtigung der in der Fortschreibung zum Nahverkehrsplan (2005) vorgesehenen Linienänderungen wird eine angemessene Erschließungsqualität insbesondere in Richtung Innenstadt und Bahnhof über die Stadtbuslinien 1, 3, 10 und 13 sicher gestellt. Die Haltestellen in Kliniknähe liegen an der Robert-Sommer-Straße („Richard-Wagner-Str.“), Frankfurter Straße („Schubertstraße“, „Klinikstraße“), Wartweg („Petruskirche“, „Ludwig-Uhland-Schule“), Aulweg („Paul-Meimberg-Straße“, „Haydnstraße“) und Schubertstraße („Finanzamt“).

Die fußläufige Erreichbarkeit des in ca. 800 m Entfernung liegenden Bahnhofs Gießen ist möglich.

Rad- und Fußgängerverkehr

Im Radverkehrsentwicklungsplan (Entwurf 2010) wird ein Ausbau/eine Ergänzung der Achse Aulweg-Schubertstraße-Robert-Sommer-Straße mit Radverkehrsanlagen als Zielvorgabe formuliert. Auch entlang der Paul-Meimberg-Straße (über Geh- und Fahrrechte) sowie der Schubertstraße (mit Radverkehrsanlagen) sollen Verbindungen zwischen dem Neubaugebiet Schlangenzahl und der Innenstadt entwickelt werden.

Das Fußgängeraufkommen wird im Plangebiet vorrangig von den Klinikbesuchern und Studierenden bestimmt, die von Parkplätzen außerhalb zu den Klinik- und Universitätseinrichtungen unterwegs sind. Aber auch Beschäftigte, die aufgrund der überdurchschnittlichen Funktionsverflechtung zwischen den verschiedenen Gebäuden wechseln, tragen hierzu bei. Eine fußläufige Hauptwegeverbindung verläuft in NW-SO-Richtung zwischen Gaffkystraße und Aulweg durch den Seltersbergpark. Sie soll nach Inbetriebnahme des biomedizinischen Forschungszentrums durch das Gebäude in Richtung Campus-Hügel verlängert werden, um die universitären Einrichtungen fußläufig besser zu verknüpfen.

5.4. Bestehende Ver- und Entsorgungssituation

Das Plangebiet ist hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur grundsätzlich erschlossen. In der angrenzenden öffentlichen Straße sowie entlang der Paul-Meimberg-Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Gießen und Entwässerungsanlagen der Mittelhessischen Abwasserbetriebe, während sich die klinikinterne Entwässerung im Eigentum der UKGM befindet. Eine Hauptwasserleitung (300/500 DN) vom Aulweg zur Robert-Sommer-Straße wurde in 2007 im Zuge des ECCPS-Anbaus im südlichen Teil des Plangebietes neu verlegt.

Ein befahrbarer Versorgungstunnel mit verschiedenen Leitungsmedien auf der Westseite entlang der Paul-Meimberg-Straße endet auf Höhe des Aulweges nördlich der Straßenbrücke bzw. an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Seltersberg III“.

Die teilweise ungeordnet über das unbebaute Gelände verlaufenden Versorgungsleitungen sind bei den anstehenden Planungen oder bei Grundstücksteilungen, insbesondere im Zuge der Abgrenzung der künftigen Verfügungsbereiche zwischen UKGM und JLU, zu berücksichtigen.

5.5. Freiraumbestand Seltersbergpark, Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Hügelland des südlichen Gießener Beckens. Dies zeigt sich insbesondere am Relief: Das Gelände steigt von Südwesten (179 m ü. NN) Richtung Nordosten (Höhe 193 m ü. NN) an, um dann kurz hinter der Plangebietsgrenze relativ steil in das Gießener Lahntal abzufallen. Die Anhöhe wird „Seltersberg“ genannt.

Geologisch besteht der Untergrund aus devonischen Kalken und Tonschiefern, örtlich auch aus tertiären Sedimenten. Diese sind teilweise durch Lösslehm überlagert. Als Bodentypen herrschen Braunerden vor. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse durch Grabungstätigkeiten im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen größtenteils nicht mehr vorhanden sind. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet ist durch seine weitläufigen Grünflächen mit derzeit noch ca. 340 Bäumen - teilweise in Einzelstellung, teilweise als Baumgruppen bis hin zu waldartigen Beständen mit Kronenschluss – geprägt, in die einzelne Gebäude samt Zufahrten und einige Stellplätze eingestreut sind. Es sind viele verschiedene Laub- und Nadelgehölzarten vorhanden, darunter ein Großteil einheimische und standortgerechte Bäume, aber auch einige Exoten wie z.B. Gingko- und Mammutbaum. Die Bäume wurden im Vorfeld mit Kronendurchmesser, Stammdurchmesser und Vitalität aufgenommen (vgl. Anhang).

Die Grünflächen sind in den letzten Jahren durch Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtungen schon stark in Mitleidenschaft gezogen worden, wobei allerdings versucht wurde, die größeren und vitalsten Baumexemplare zu erhalten.

Im Jahr 2009 wurden durch DIETZ im Plangebiet 21 Vogelarten nachgewiesen, davon 15 Arten als Brutvogel bzw. revieranzeigend. Die meisten Vogelarten sind anspruchslos und häufig. Girlitz, Grünspecht, Haussperling und Kleiber werden auf der Vorwarnliste des Landes Hessen geführt, die Mehlschwalbe gilt in Hessen als gefährdet, bundesweit ist sie in der Vorwarnliste aufgeführt, ebenso der Haussperling. Die Nachweise der gefährdeten Mehlschwalbe ergaben sich ausschließlich durch Flugnachweise verteilt über das gesamte Klinikumsgelände, der streng geschützte Grünspecht konnte Nahrung suchend auf den Rasenflächen beobachtet werden.

Mauerseglerbruten sind nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde in Haus Nr. 126 unter der Verblendung an der Ostseite des Hauses bekannt.

Das Untersuchungsgebiet wird von zwei Fledermausarten zur Nahrungssuche genutzt, wobei die Zwergfledermaus regelmäßig und flächendeckend beobachtet werden konnte, die Breitflügelfledermaus lediglich an einem Abend in der Gaffkystraße. Die Zwergfledermaus gilt in Hessen als gefährdet, bundesweit wird sie nicht mehr in der Roten Liste der gefährdeten Arten geführt. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Beide vorkommenden Arten sind gebäudebewohnend, allerdings ergaben sich keine Nachweise von Quartieren. Zumindest von der Zwergfledermaus ist nicht auszuschließen, dass Gebäude auf dem Klinikumsgelände genutzt werden.



Abb. 3: Bestandskarte Baum- und Grünflächen im Plangebiet „Seltersberg III“, Stadtplanungsamt

Baumbewohnende Fledermausarten konnten nicht nachgewiesen werden, Hinweise auf eine Nutzung von Baumhöhlen (im Baumkataster im Anhang erfasst) liegen nicht vor. Für Fledermäuse potenziell relevante Baumhöhlen sind nur sehr spärlich vorhanden, da die meisten Bäume zu vital oder zu jung sind, um Baumhöhlen auszubilden. Spechte als Höhlenbauer für Fledermäuse kommen zudem nur als Nahrungsgäste vor.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutz- oder Wasserrecht ausgewiesen.

5.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im räumlichen Plangeltungsbereich liegt die Heilstätte Seltersberg (Haus B), die mit der umgebenden Grün- und Parkfläche aus künstlerischen, städtebaulichen und stadthistorischen Gründen als Kulturdenkmal in die Gießener Denkmaltopografie eingetragen ist. Die umgebende Grün- und Parkfläche sowie große Teile der geschützten Grünanlage wurden zusammen mit dem bestehenden nördlichen Anbau bereits im Rahmen der Bebauungsplanung „Seltersberg II“ (VEP Universitätsklinikum) zur Überbauung freigegeben, damit der Stellplatzbedarf des Klinikums gedeckt werden kann.

Ferner wirkt gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) der Umgebungsschutz aufgrund der nördlich angrenzenden Gesamtanlage XV „Kliniksviertel“ (Abb. 4).

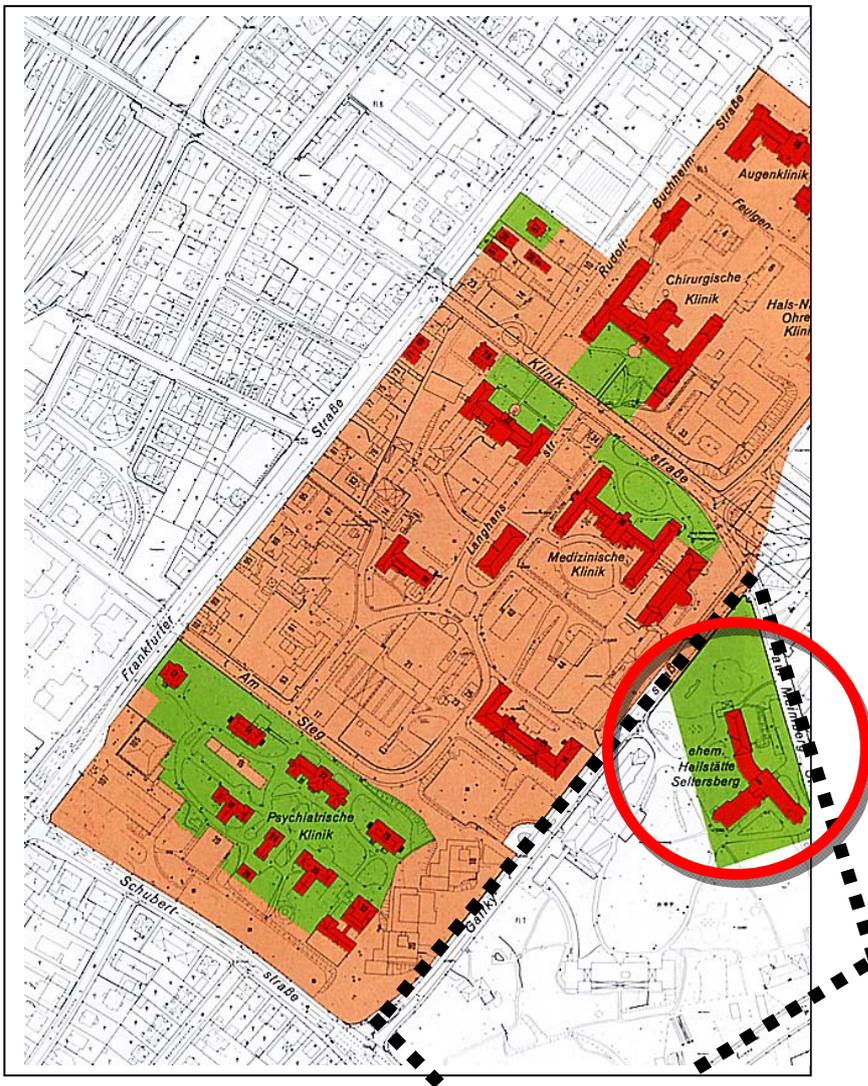


Abb. 4: Überblick über die denkmalrechtliche Gesamtanlage XV „Kliniksviertel“, Denkmaltopografie Gießen 1993 (rot umkreist: Haus B/Heilstätte Seltersberg, schwarz gestrichelt: Plangebiet „Seltersberg III“)

5.7. Altlasten und Kampfmittel

Altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des räumlichen Plangeltungsbereiches nicht bekannt.

Aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beim RP Darmstadt zum Bebauungsplan-Vorentwurf muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ausgegangen werden. Im Zuge des Neubaus Aulweg 126 wurde eine kleine Teilfläche bereits kampfmittelgeräumt.

6. Ziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6.1. Grundsätzliche Planungsziele

Die anstehende Bauleitplanung dient der Erarbeitung der baulichen Rahmenbedingungen für beabsichtigte Neubauten im Bereich des zentral gelegenen Seltersbergparks. Der Bebauungsplan soll die wertvollen und zusammenhängenden Bereiche des Seltersbergparks erhalten und entwickeln, so dass im Sinne des modernen Campus-Gedankens ein attraktives Klinik- und Forschungsumfeld entstehen kann und gleichzeitig eine stadträumlich bedeutsame Grün- und Freiraumstruktur im Südviertel erhalten bleibt.

Als vorläufige Kriterien sind insbesondere zu nennen:

- die Einbindung von Neubauten in ein städtebauliches Gesamtkonzept,
- die weitgehende Schonung des Seltersbergparks,
- die Beachtung und Würdigung des Denkmalschutzes,
- die verkehrstechnisch sinnvolle Anbindung an das bestehende Straßennetz.

Das städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzept um die zentral gelegenen Grünflächen erfordert eine nochmalige Einbeziehung der bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“ (VEP Universitätsklinikum) ausgewiesenen Parkhausstandorte südöstlich der Gaffkystraße. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die von der UKGM überarbeitete Parkhauskonzeption südöstlich der Gaffkystraße werden. Aktuell sollen zwei durch horizontale Verbreiterung und eine zusätzliche Tiefgaragenebene vergrößerte Parkhäuser mit jeweils rund 600 Stellplätzen entlang der Gaffkystraße errichtet werden. Der Neubaugrundstück an der Ecke Gaffky-/Paul-Meimberg-Straße ist nach Abzug der Baustelleneinrichtung für den zentralen Neubau bis zu dessen Inbetriebnahme im Jahr 2011 zu realisieren.

Der zweite Standort zwischen dem gerade beschriebenen Parkhaus und dem südlich gelegenen Kindergarten kann erst nach Abbruch des Gebäudes Haus A, Gaffkystraße 9 (zur Zeit genutzt als Studentenwohnheim, Verwaltungs-, Klinik- und Forschungsgebäude) sowie des Verbindungsbaus zum Haus C (Gaffkystraße 11, derzeit für verschiedene universitäre Zwecke genutzt) realisiert werden.

Der Bebauungsplan dient auch der planungsrechtlichen Absicherung des restlichen Gebäudebestandes (Klinik-Kindertagesstätte, Häuser B und C) im Geltungsbereich.

6.2. Medizinisches Forschungszentrum

Folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Ziele für die Standortfindung können bislang von der Stadt für das von der JLU geplante medizinische Forschungszentrum formuliert werden:

- Bei Realisierung des Forschungszentrums ist der wertvolle Baum- und Parkbestand am Seltersberg so weit wie möglich zu erhalten. Bezüglich der beabsichtigten Freiflä-

chenschonung sind die durch den geplanten Neubau entstehenden Konfliktsituationen zu beschreiben und unterschiedliche Lösungsvarianten zu bewerten,

- als Voraussetzung für den Bau des Forschungszentrums im vorabgestimmten Zielgebiet Ecke Aulweg/Paul-Meimberg-Straße müssen je nach Neubaustandort zu Baubeginn vorhandenen Gebäude beseitigt werden,
- zum denkmalgeschützten Haus B sowie dem Haus C/ECCPS-Anbau sind ausreichende Abstände einzuhalten, um eine Eingrünung der Einzelgebäude zu sichern und kurze, angenehme Fußwegeverbindungen auf dem Medizin-Campus zu ermöglichen und zu ergänzen,
- die endgültige Funktion und Ausgestaltung der Paul-Meimberg-Straße im Abschnitt Gaffkystraße / Aulweg soll einschließlich des Unterführungsbauwerkes und unter Berücksichtigung des dort endenden Versorgungstunnels festgelegt werden.

Abweichend zur im zweiten Spiegelstrich formulierten Zielvorgabe möchte die UKGM das Personalwohngebäude Aulweg 126 vorerst erhalten.

6.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Forschungszentrums soll überwiegend über die klinikinterne Erschließung von der Gaffky- bzw. Paul-Meimberg-Straße her erfolgen. Alle Gebäude sollen möglichst unmittelbar an die bestehenden Haupterschließungsstraßen angebunden werden.

Für das medizinische Forschungszentrum kann im Falle einer Realisierung der Universitäts-Variante die bereits vorhandene Zufahrt zum Aulweg als eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit erhalten bleiben. Somit können neben der Funktion als Zufahrt für Andienung sowie Feuerwehr auch maximal 10 Stellplätze für bestimmte Nutzergruppen (Besucher, Behinderte, Nachtdienste, Leitungspersonal) erschlossen werden. Das Hessische Baumanagement hat hierfür eine Leistungsfähigkeitsabschätzung vorgelegt, die die grundsätzliche Machbarkeit einer Erhaltung der Zufahrt nachgewiesen hat.

Der zentrale Fußweg durch den Seltersbergpark soll erhalten bleiben und die Parkanlage durch Umgestaltungsmaßnahmen im Sinne der vom Land Hessen gewünschten Campusidee aufgewertet werden (Rückbau der Garagenanlagen, qualifiziertes Park- und Grünkonzept etc.).

Im Sinne dieser Campusidee und der angestrebten Reduzierung des Verlustes wertvoller Teile des Seltersbergparks sollten die notwendigen Stellplätze für das medizinische Forschungszentrum nach Möglichkeit zumindest teilweise in einer Tiefgarage im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und/oder außerhalb des Plangebietes in vertretbarer Laufentfernung untergebracht werden. Hierbei muss auch der ab Inbetriebnahme des biomedizinischen Forschungszentrums nachzuweisende Stellplatzbedarf für den ECCPS-Anbau berücksichtigt werden.

Das Tiefbauamt der Universitätsstadt Gießen hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgrund der nur noch eingeschränkten Erschließungsfunktion die Prüfung eines langfristig zu verwirklichenden Teilrückbaus der Paul-Meimberg-Straße im Unterführungsabschnitt am Aulweg angeregt, um langfristig gesehen Unterhaltungs- und Sanierungskosten am städtischen Brückenbauwerk einzusparen. Daher wird für die endgültige Entscheidung über die gesamte Bebauungs- und Erschließungskonzeption im Sondergebiet SO 2 (medizinisches Forschungszentrum) eine detaillierte fachliche Begutach-

tung des Bauzustandes, ggf. mit einer Rückbau und Umerschließungsuntersuchung, erforderlich. Für die Planfestsetzungen ergibt sich aus dieser Anregung jedoch kein Änderungsbedarf.

6.4. Freiraum- und Grünkonzept

Zentrales Ziel der Grünplanung ist die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen des Seltersbergparks und ihre Vernetzung mit anderen Freiflächen im Gesamtgebiet Klinikviertel. Dabei soll vorrangig das Leitbild des Universitätscampus zu Grunde gelegt und umgesetzt werden.

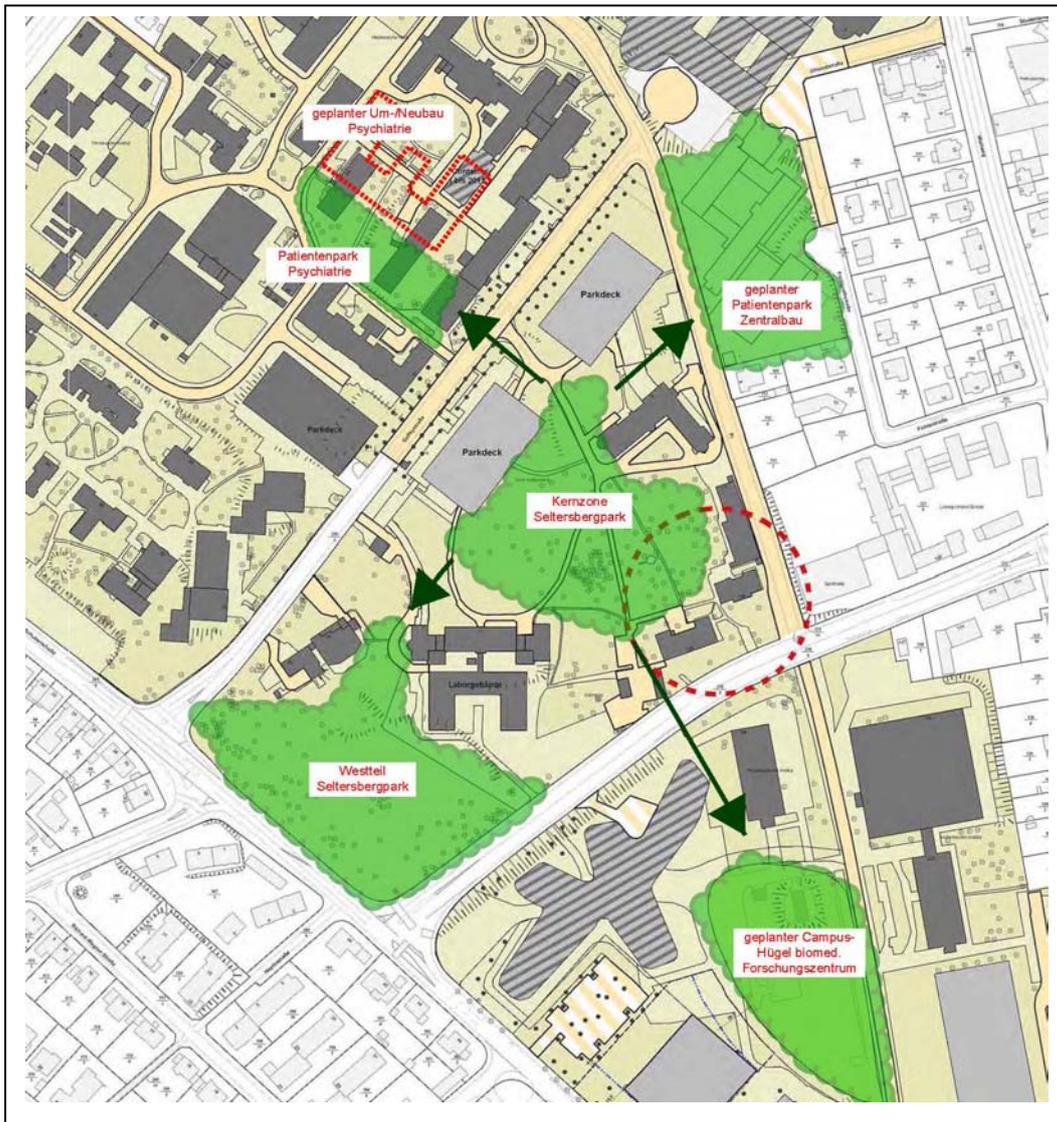


Abb. 5: Darstellung des Planungszieles Vernetzung von Grünstrukturen im Gesamtgebiet Seltersberg (rot umkreist: Standortbereich Medizinisches Forschungszentrum)

Es sollen daher mit dem geplanten Patientenpark im Bereich der derzeitigen Orthopädie, dem geplanten Patientenpark zwischen der Hautklinik und dem vorgesehenen Neubau für die Psychiatrie und dem geplanten Campushügel südlich des biomedizinischen Forschungszentrums Grünverbindungen ergänzt bzw. neu hergestellt werden (vgl. Abb. 5).

Das bestehende und geplante Grünflächensystem soll zukünftig wieder attraktive Aufenthalts- und Verbindungsräume für Beschäftigte, Studierende, Patienten, Besucher und die Bevölkerung bieten, Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten und das Kleinklima verbessern. Die Konzeptionierung der Grünflächen ist hierbei eine wichtige fachplanerische Grundleistung.

Unterschieden werden soll zwischen einer „Kernzone“ mit Grünkorridoren, die die Funktion eines „grünen Campus“ übernehmen soll und auch für die Öffentlichkeit weiter nutzbar sowie durchquerbar bleibt und einer „Seitenzone“, die den eingezäunten Spielbereich des Kindergartens und einen eher eigenständigen Park beinhaltet, der zum Verweilen einlädt.

Der möglichst weitgehende Erhalt des derzeitig vorhandenen Großbaumbestandes im Seltersbergpark ist unbedingt anzustreben. Der bereits erkennbare, erhebliche Verlust von ca. 40 bis 95 Bäumen (je nach Variante) durch die geplante hochbauliche Projektdimension muss durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Diese Neuanpflanzungen sollen vorrangig um die Parkhäuser erfolgen, um für eine optische Trennung der Seltersberg-Kernzone gegenüber den Parkhausbauten zu sorgen. Dabei sollen aber auch die fußläufigen Wegeverbindungen zwischen allen Hochschuleinrichtungen aufrecht erhalten bleiben.

Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz (sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden durch Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen). Dies soll durch Nutzung überwiegend schon versiegelter Bereiche, Rückbau bzw. Entsiegelungsmaßnahmen erreicht werden.

6.5. Ziele des Denkmalschutzes

Vorläufiges Ziel der Denkmalpflege im Plangeltungsbereich (vor Abstimmung mit den Denkmalbehörden) ist die angemessene Freistellung des Kulturdenkmals Haus B (ausreichender Abstand von Neubauten) sowie eine angemessene Gestaltung der Freiflächen für sein gesamtes Umfeld im Seltersbergpark.

Weiterhin soll der von der Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seltersberg II“ vorgetragene Anregung zur Freihaltung von Sichtbeziehungen zwischen den Kulturdenkmälern im Kernbereich des Klinikums (Haus B, Alte Chirurgie, medizinische Klinik, Hautklinik) soweit wie möglich Rechnung getragen werden.

Die denkmalpflegerischen Anforderungen sollen insbesondere bei der Bauvorhabensabstimmung für das medizinische Forschungszentrum und der Ausgestaltung der vom UKGM geplanten Grünanlagen zwischen Haus B und den Parkhäusern entlang der Gaffkystraße sowie dem Patientenpark im Bereich der Orthopädie berücksichtigt werden. Zur Konkretisierung der denkmalfachlichen Anforderungen und Bewertung der Baumaßnahmen im Umfeld des Haus B wurde ein Fachgutachten (Prof. Oppermann/Darmstadt und Landschaftsarchitekten Adler&Olesch/Mainz, August 2010) erstellt. Darin werden der besondere Erhaltungswert und der Bezug der ehemaligen Lungenheilstätte zum Umfeld heraus gestellt und eine Empfehlung für eine Anpassung der geschützten Grünanlage an die baulichen Rahmenbedingungen und historischen Zusammenhänge ausgesprochen. Daraus abgeleitet werden denkmalfachliche Anforderungen an die beiden benachbart geplanten Bauvorhaben (UKGM-Parkhaus, medizinisches Forschungszentrum) formuliert. Diese sollen Mindestabstände zur neugeordneten Grünanlage (5 m)

sowie zwischen Haus B und dem geplanten medizinischen Forschungszentrum (30m) einhalten. Zudem soll die Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit im MFS-Baufeld zur Betonung der exponierten Lage des Hauses B auf drei Geschosse reduziert werden. Die vorliegenden Bebauungsvarianten für das Forschungszentrum wurden aus denkmalfachlicher Sicht bewertet (siehe Kap. 7.3) und schließlich Planungsempfehlungen für den weiteren Umgriff des Hauses B im Plangeltungsbereich entwickelt.

Die gutachterlichen Empfehlungen wurden bezüglich der Erhaltung des Hauses B, der Anpassung der Grünanlage (jedoch in anderer Form und Größe), der Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe und der Mindestabstände (teilweise) in die Planfestsetzungen des Entwurfes aufgenommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf zur Freihaltung der Sichtbeziehungen und Sicherung der exponierten Lage des Hauses B eine Verschiebung des im Sondergebiet SO 6 geplanten Parkhauses um etwa 12 m nach Südwesten sowie eine Reduzierung der nördlichen Baugrenze im SO 2 auf einen rd. 40 m-Abstand angeregt. Diesen Anregungen kann im Planentwurf nur teilweise gefolgt werden. Beim Parkhaus der UKGM wird durch eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen sicher gestellt, dass sich die wahrnehmbare Gebäudekante um rd. 4 m nach Südwesten verschiebt. Die nördliche Baugrenze im SO 2 wird um 2 m reduziert, damit die Variante „Paul-Meimberg-Straße“ für das geplante medizinische Forschungszentrum noch realisiert werden kann. Somit entsteht ein etwa 18 m-Abstand zwischen beiden Gebäuden.

6.6. Ziele bezüglich Altlasten und Kampfmittel

Im Aufstellungsverfahren konnte die Situation bezüglich Altlastenverdachtsflächen oder einem Kampfmittelrisiko mit den zuständigen Fachbehörden geklärt werden. Die Anforderungen der Kampfmitteluntersuchung sind über entsprechende Planhinweise sowie im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

7. Standortprüfung Medizinisches Forschungszentrum

Die umfassende Umstrukturierung und Erneuerung des Medizinstandortes Gießen rund um den Seltersberg findet überwiegend in bestehenden baulichen Strukturen statt. Die anstehende Planung hat dementsprechend zahlreiche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, so dass die Standortsuche in der engeren Standortzone Seltersbergpark für ein Medizinisches Forschungszentrum mit einer geplanten Hauptnutzfläche von 4.000 m² und einer Bruttogeschossfläche von ca. 7.000 m² (BGF) in Alternativen untersucht werden muss.

7.1. Grundsätzliche Standortalternativen

Seit Bekanntwerden der konkreten baulichen Anforderungen an den Standort des von der Universität geplanten Neubaus (Ende 2008) wurden daher in einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen dem Bauherren, der UKGM und der Stadt geeignete Varianten, aber auch Alternativlösungen im frei werdenden Gebäudebestand des Klinikums sowie an Standorten außerhalb des Plangebietes untersucht.

In einer ersten Phase wurden folgende Standortalternativen (A1 bis A3) geprüft:

- Unterbringung der Forschungsflächen im Bestand und/oder in Erweiterungsbauten im Klinikernbereich (A 1),

- Unbebaute Grundstücksfläche auf dem Campus Biomedizin zwischen BFS und alter Klinikapotheke (A 2),
- Standort Ecke Aulweg/Paul-Meimberg-Straße im/am Seltersbergpark (A 3).

Alternative 1: Unterbringung im Klinikbestand und/oder Neubauten (Klinikbereich)

Das von der JLU genannte Raumprogramm für ein medizinisches Forschungszentrum umfasste bei der Konkretisierung des Projektes im Dezember 2008 eine Hauptnutzfläche (HNF) von knapp 4.000m² bei einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 7.000m².

Diese Größenordnung kann in den verbleibenden bzw. frei werdenden Gebäuden auf dem bestehenden Klinikareal nicht untergebracht werden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die von der UKGM nach Inbetriebnahme des Zentralbaus im ersten Quartal 2011 geräumt und auch für andere klinische Nachfolgenutzungen nicht mehr benötigt

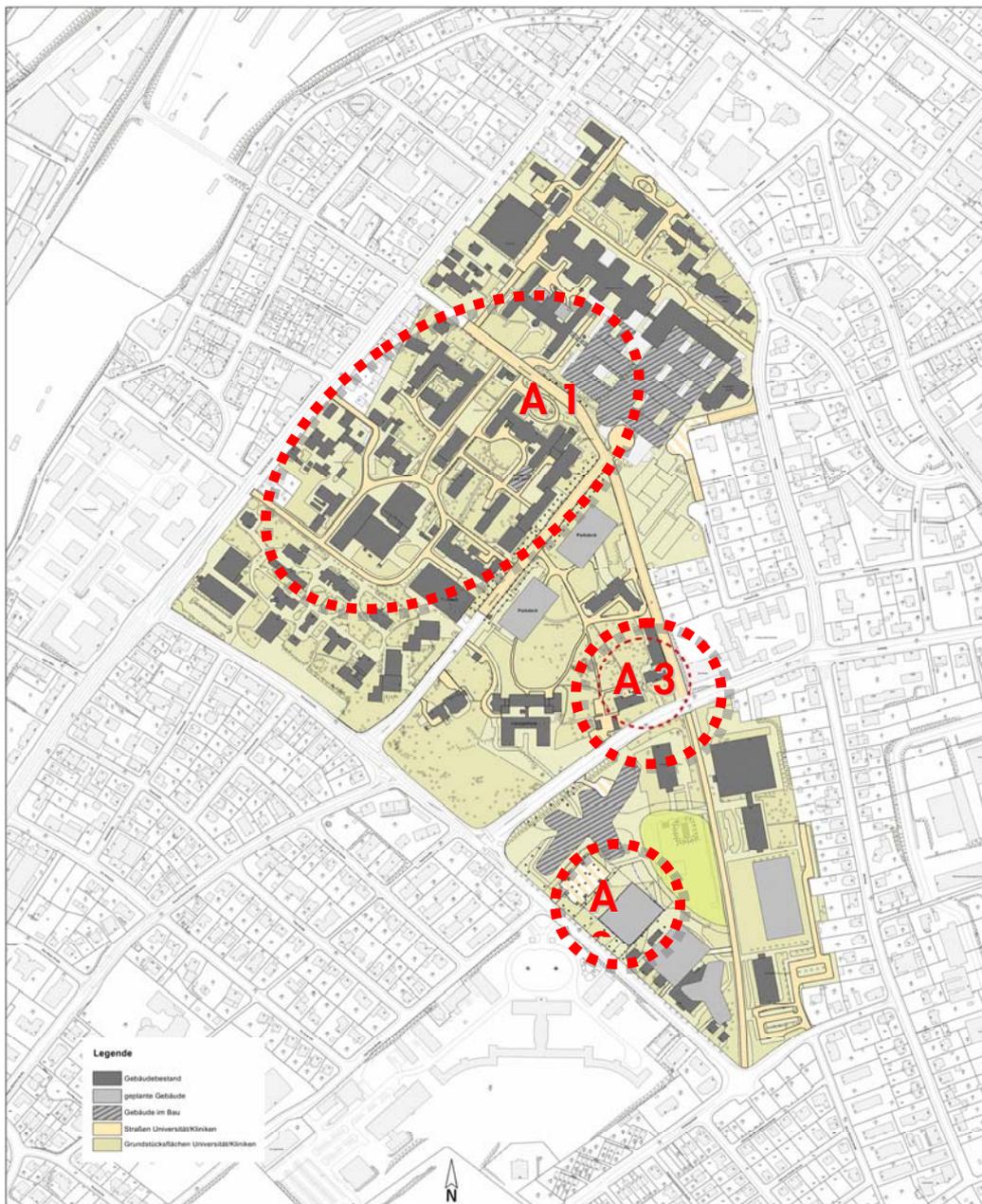


Abb. 6: Alternativstandorte für die medizinischen Forschungsflächen; 1. Suchphase 12/2008 – 5/2009

werden, wie z.B. das Haus B oder die Frauenklinik. Die Nutzung dieser denkmalgeschützten Altbauten zu Forschungszwecken kam für die Universität aufgrund der modernen Anforderungen an die medizinische Forschung und des daraus resultierenden Raumbedarfs, des erwarteten Umbaufwand (deutlich höher als beim Neubau) sowie auch aus zeitlichen Gründen nicht in Betracht.

Auch die Freiflächen zwischen den UKGM-Gebäuden bieten für diese Projektdimension keine Nachverdichtungspotentiale.

Alternative 2: Standort Campus Biomedizin

Von städtischer Seite wurde ein Alternativstandort an der Schubertstraße im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/18 „Seltersberg I“ (Biomedizinisches Forschungszentrum) zwischen Biomedizinischem Forschungszentrum und Klinikapotheke (Abb. 7), das folgende Vorteile bietet :

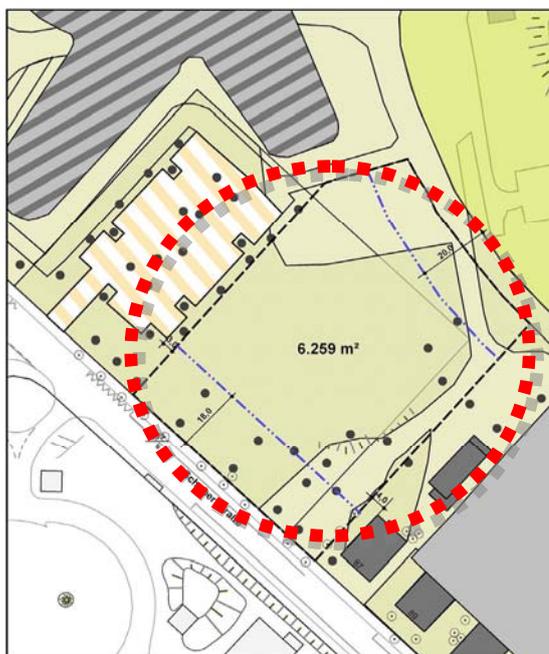


Abb.7: Standort-Alternativvorschlag der Stadtplanung 2/2009

- sofortiges Baurecht gemäß Bebauungsplan „Seltersberg I“,
- städtebaulich verträgliche Lösung, auch im Sinne des durchgeführten Wettbewerbes zum Biomedizinischen Forschungszentrum,
- gute verkehrlichen Erschließung,
- kein Verlust wertvoller Grünbestände,
- Erweiterungspotential im Bereich der mittelfristig aufzugeben und rückzubauenden Klinik-Gebäude (Apotheke, Zentrallager u.a.).

Die Universität hat in ihrer Bewertung dieses Alternativvorschlages darauf verwiesen, dass der Bereich entlang der oberen Schubertstraße nach Abschluss der Bauarbeiten zum Biomedizinischen Forschungszentrum und Rückbau der Klinikbauten für weitere universitäre Bauvorhaben vorgesehen ist und für das medizinische Forschungszentrum nicht verfügbar ist. Zudem sei nur bei Realisierung des Forschungszentrums im Bereich des Seltersbergparks ein optimaler Forschungsverbund möglich, da Beschäftigte/Wissenschaftler im Klinikum und in der medizinischen Forschung gleichzeitig tätig sein werden, so dass die räumliche Nähe zum Klinik-Zentralbau unerlässlich ist.

Alternative 3: Standort Aulweg/Paul-Meimberg-Straße

Die Universität konzentrierte sich bei ihrer Standortsuche auf die Plangebietsteilzone an der Ecke Aulweg/Paul-Meimberg-Straße.

Im Februar 2009 hatten die Universität und die UKGM zusammen mit dem Hessischen Baumanagement (HBM) der Stadt eine städtebauliche Machbarkeitsstudie vorgelegt, die

folgende zwei Standortvarianten (Abb. 8a - d) in dieser Teilzone untersucht und eine Bauempfehlung hinsichtlich der Variante der Abbildungen 8a/b ausspricht.

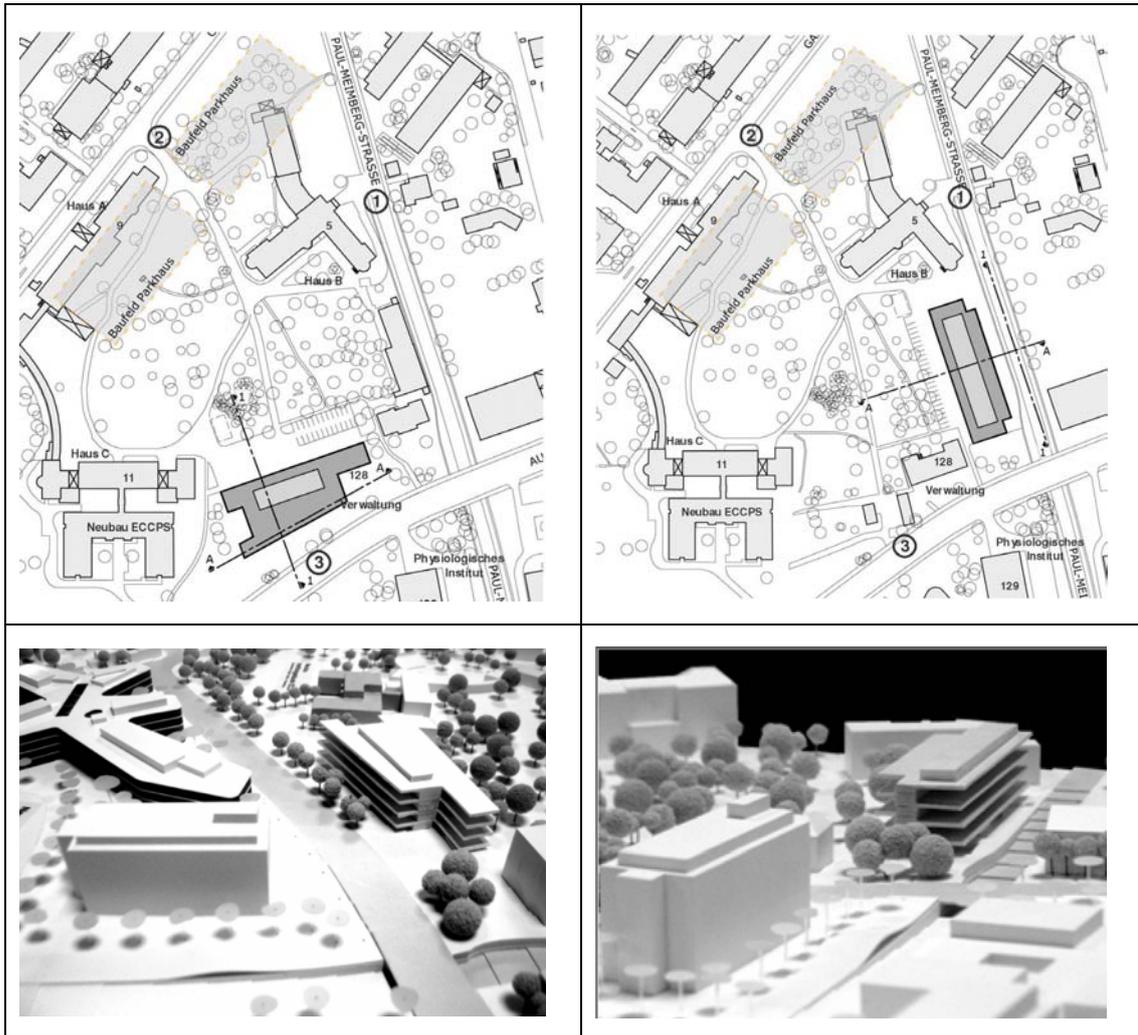


Abb. 8a/b: Variante „Aulweg“

Abb. 8c/d: Variante „Paul-Meimberg-Straße“

Die Universität konnte mit der UKGM grundsätzlich abstimmen, dass das Verwaltungsgebäude Aulweg 128 rechtzeitig vor Baubeginn des Forschungszentrums freigezogen und abgebrochen und die Stellplätze des Personalwohngebäudes verlegt werden können. Für das Personalwohngebäude selbst konnte mit der UKGM eine grundsätzliche Verständigung über eine mittel- bis langfristige Entmietung mit anschließendem Rückbau erzielt werden. Auch das Werkstattgebäude mit Gaslager kann nach einer Verlegung von Sammelleitungen (insbesondere Wärme- und Dampfversorgung) entfernt werden.

7.2. Variantendiskussion Standortbereich Aulweg / Paul-Meimberg-Straße

Die in der Machbarkeit erkennbaren grundsätzlichen Problemstellungen des Standortes in Bezug auf:

- städtebaulich und baustrukturelle Einbindung,
- Umgang mit bestehendem Wohnraum,

- Erschließung und ruhender Verkehr,
- Erhalt wertvoller Park- und Grünstrukturen,
- Denkmalschutz

erforderte eine dezidierte Betrachtung alternativer Lösungen unter Beachtung ihrer sozialverträglichen Anforderungen und Berücksichtigung von Grünbelangen in der Bauablaufplanung. Aufgrund der Festlegung der Universität auf den Standortbereich Ecke Aulweg/Paul-Meimberg-Straße (Teilbauzone SO 1) wurden im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren „Seltersberg III“ die weiteren Standortanforderungen definiert.

7.2.1 Städtebauliche Ausgangsvariante (Stadt)

Grundsätzlich entspricht die Lage des Gebäudes entlang der Paul-Meimberg-Straße (Abbildung 7 c/d) den Vorstellungen der Stadt Gießen. Die genaue Gebäudestellung muss aber auf die besonderen Belange des Standortes reagieren.

Vor diesem Hintergrund wurden auf der Grundlage des von der Universität vorgegebenen Raumprogramms bzw. Bauvolumens die weiteren Vorgaben für das Bauvorhaben in zwei Varianten entwickelt.

Kurzbeschreibung Städtebauliche Ausgangsvariante „Paul-Meimberg-Straße“



Abb. 9a: Städtebauliche Ausgangsvariante „Paul-Meimberg-Straße“ (5/2009)

Kurzbeschreibung Städtebauliche Ausgangsvariante „Winkel-Lösung“

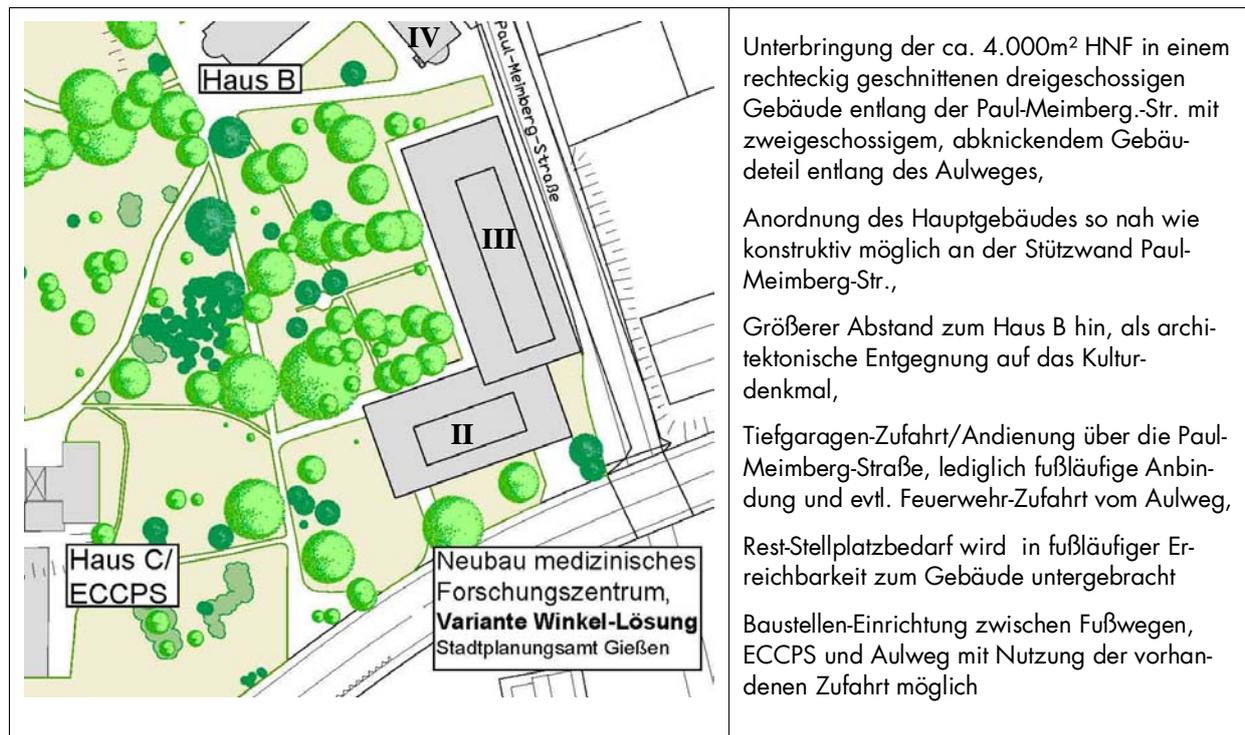


Abb. 9b: Städtebauliche Ausgangsvariante „Winkel-Lösung“ (5/2009)

Beide Varianten erfüllen mit einer BGF zwischen 7.500 bis 8.000m² die von der Universität für den Neubau des Forschungszentrums vorgegebene Größenordnung von ca. 7.000m² Bruttogeschossfläche (entspricht ca. 4.000m² Nutzflächen). Sie werden beide über die Paul-Meimberg-Straße erschlossen und enthalten als Teil des Untergeschosses eine Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze, in deren Zufahrtsbereich auch die Andienung des Forschungsgebäudes erfolgen kann.

Der gesamte Gebäudebestand mit Nebenanlagen in der Teilzone 1 (Sondergebiet SO 1) wird der neuen Campusedee folgend zu Gunsten eines gut zugeschnittenen Baufeldes entfernt.

Der wertvolle Baumbestand wird weitgehend geschützt und gegenüber dem Kulturdenkmal Haus B wird ein Abstand von 15 oder 20m eingehalten. Zwischen dem ECCPS und dem Neubau bleibt ein städtebaulich ausreichender Abstand erhalten, der dem Grundkonzept des grünen Campus Seltersbergpark Rechnung trägt.

7.2.2 Variante Universität

Aufbauend auf die Machbarkeitsstudie (Abbildungen 8 a/b und c/d, Seite 21) erarbeiteten die Universität und das Baumanagement mit Unterstützung eines Projektsteuerers eine sogenannte Optimierungsvariante, die im Unterschied zu ursprünglichen Überlegungen einen zweiten Bauabschnitt vorsieht und damit eine Gesamt-Bruttogeschossfläche von mindestens 15.000 m² beinhaltet. Der Bauabschnitt 2 wird von der JLU als Sicherung einer langfristig geplanten Erweiterung genannt.

Diese Variante geht im ersten Bauabschnitt von einer BGF zwischen 7.000 und 8.000 m² aus und kann somit weiterhin aufgrund ihrer Größe mit den Varianten der Stadt direkt verglichen werden.

Kurzbeschreibung Variante Universität



Abb. 10: Universitäts-Variante „Kompaktlösung“ (9/2009)

Ein rechteckiger Baukörper mit kleinem Innenhof soll zwischen dem Haus C/ECCPS und dem Personalwohngebäude der UKGM platziert und mit einer Eingrabung in das aufsteigende Gelände sowie Unterbringung haustechnischer Anlagen im Untergeschoss in eine städtebaulich vertretbare Höhenabwicklung zwischen dem viergeschossigen Gebäude Aulweg 126 und dem zweigeschossigen ECCPS-Forschungsbau eingebunden werden. Die Erschließung erfolgt über einen Ausbau der Verlängerung der Klinik-Parkhauszufahrt über die Gaffkystraße, an der Südwestseite sind die Andienungszone und einige Stellplätze vorgesehen, z.B. Stellplätze für Behinderte.

Die Universität geht davon aus, dass nur über eine Bauvariante mit Erhaltung des Personalwohngebäudes eine zeitnahe Realisierung des Forschungszentrums möglich wird. Jedoch sieht die Variante der JLU die Beseitigung dieses Wohngebäudes im Zuge des geplanten zweiten Bauabschnittes vor (siehe Abb. 10).

In ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf hatten die Universität und das Baumanagement eine Verlegung der verkehrlichen Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Zufahrt zum Aulweg angeregt und zur Offenlegung des Planentwurfes mit einer Leistungsfähigkeitsabschätzung die grundsätzliche Machbarkeit nachgewiesen. Diese Anregung bezieht sich nur auf die Andienung und wenige ausgesuchte Stellplätze.

7.2.3 Durchführung der städtebaulichen Ausgangsvariante (Stadt)

Zur erforderlichen Freiräumung des Baufeldes muss mit der UKGM die Beseitigung des gesamten Gebäudebestandes im Sondergebiet SO 1 vereinbart werden.

Während für das Werkstatt- und das Verwaltungsgebäude bereits eine Absichtserklärung vorliegt und somit von einer zeitlich koordinierten Verlegung der Nutzungen und dem Rückbau der Gebäude ausgegangen werden kann, konnte beim Rückbauerfordernis des Personalwohngebäudes nach intensiven Verhandlungen mit der Mieterschaft (siehe Kap. 7.2.5) kein Einvernehmen erzielt werden.

Daher könnte diese städtebaulich optimale Bebauungsvariante nur mittels eines Rückbaugesetzes gem. § 179 BauGB im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durchgesetzt werden.

Unter weitest möglichem Schutz des Seltersbergparks müssen angrenzende Flächen, insbesondere in Richtung Aulweg, als Baufeld mit Standort der Baustelleneinrichtung auch vom Baumbestand frei geräumt werden. Danach entstehen neue Grünflächen, die die Idee des zentralen Campus stärken.

Entlang der Paul-Meimberg-Straße befinden sich außerhalb des befahrbaren Versorgungstunnels ältere klinikinterne Hausanschlussleitungen (Fernwärme, Wasser), die umgelegt werden müssten.

Auch sind im Zuge der Gründung des neuen Forschungszentrums eventuell Sicherungsmaßnahmen an der Stützwand des Unterführungsbauwerkes der Paul-Meimberg-Straße vorzunehmen.

7.2.4 Durchführung der Universitätsvariante

Zur erforderlichen Freiräumung des Baufeldes für den Bauabschnitt 1 der Vorzugsvariante Universität müssen das Verwaltungsgebäude und die Garagenstellplätze westlich davon abgerissen werden, wobei die Stellplätze mit Vertragsbindung für die Mieterschaft Aulweg 126 voraussichtlich an geeigneter Stelle im Umfeld ersetzt werden müssten. Dafür liegt bereits eine Absichtserklärung vor. Somit kann von einer zeitlich koordinierten Verlegung der Nutzungen und dem Rückbau der Gebäude ausgegangen werden. Der Rückbau des Personalwohngebäudes und des Werkstattgebäudes werden erst für den Bauabschnitt 2 erforderlich. Auf die starken Belästigungen/Belastungen durch diese in direkter Nachbarschaft geplante Großbaustelle des ersten Bauabschnitts müssen insbesondere die Bewohner des Personalwohngebäudes frühzeitig hingewiesen werden. Mögliche zeitliche und räumliche Einschränkungen des Baubetriebes (§10 Abs.1 Hessische Bauordnung HBO) müssen mit Rücksicht auf das Schutzgut Mensch eingeplant werden.

Auch in der JLU-Variante sind mit der UKGM die Beseitigung des Verwaltungsgebäudes, der Stellplätze und einer Teilfläche des Seltersbergparks zu vereinbaren.

Bislang wurden von der JLU und dem UKGM keine Aussagen zur sozialverträglichen Entmietung im Zuge eines 2. Bauabschnittes gemacht. Daher wird zum jetzigen Zeitpunkt von einer Freiräumung der Wohn- und Werkstattgebäude ohne Anwendung der besonderen Instrumente des BauGB in Bezug auf die sozialverträgliche Entmietung ausgegangen.

Auch möchte die Universität die Kosten für eine Neuverlegung der Hausanschlussleitungen und ggf. Eingriffe in die Stützwand Paul-Meimberg-Straße einsparen, indem sie das zweite Gebäude in die Grünflächen hineinrückt.

7.2.5 Frühzeitige Erörterung der Mieterbelange

Da schon mit Verfahrensbeginn der Bebauungsplanerstellung erkennbar war, dass mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die betroffene Mieterschaft des Personalwohngebäudes Aulweg 126 in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und/oder sozialen Bereich zu rechnen ist, ist die Vorbereitung einer Sozialplanerarbeitung bereits im Rahmen der förmlichen frühzeitigen Bürgerbeteiligung begonnen worden.

Dafür wurde eine Arbeitsgemeinschaft um Prof. Dr. Dilcher/Mühlthal beauftragt, die seit der Bürger-Informationsveranstaltung am 31. Mai bis zum November 2010 mehrere Gespräche mit den Mietern geführt hat, um die individuellen Betroffenheiten sowie Lösungsansätze zu erfassen (siehe Bericht im Anhang).

Der Sozialplan wird in zwei Teilschritten erstellt. Im ersten Teil werden diesbezügliche Erhebungen und Beurteilungen zusammengefasst und die sozialen Ziele und Lösungsmöglichkeiten beschrieben. Er schließt ab mit einer Zeit- und Maßnahmenplanung mit Finanzbedarfsabschätzung. Dieser situationsbezogene (Teil)- Sozialplan bildet neben der Berücksichtigung sonstiger Belange die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Nach der Entwurfs-Offenlegung des Bebauungsplanes erfolgte die Entscheidung für die Erarbeitung des zweiten Teils, indem Einzel-Sozialpläne für jeden Mieterhaushalt, unter strikter Einhaltung des Datenschutzes, ausgearbeitet wurden.

Methodisch wird der Sozialplan (Teil 1 und 2) in Anlehnung an die Durchführungsvorschriften der Länder Berlin und Niedersachsen aufgestellt. Die Kosten der Aufstellung und Durchführung des Sozialplans sind sog. Freimachungskosten gemäß DIN 276 Kosten im Hochbau (Kostengruppe 131, Abfindungen) und damit Kostenbestandteil der baulichen Maßnahme Medizinisches Forschungszentrum.

Die Sprecher der Mietergemeinschaft teilten in einem Schreiben vom 28.07.2010 mit, dass

- die „überwiegende Zahl der Mieter“/-innen „sich mit aller Kraft“ und auch mit rechtlichen Mitteln „einer Entmietung entgegensetzen“ wird,
- die Mietergemeinschaft „ausschließlich die auch von der Universität präferierte Variante“ unterstützt,
- auch der UKGM-Betriebsrat klare Signale gegen die „Vernichtung einer sozialen Einrichtung, wie sie das Personalwohnheim darstellt,“ gegeben hat und
- ein Sozialplan „nur im Falle eines 2. Bauabschnittes in ferner Zukunft“ angewandt werden sollte.

Die sozialplanerische und rechtliche Bewertung dieser Positionierung sowie die weitere Abstimmung mit der Universität und der UKGM ergaben, dass auf der Grundlage konkreter Entschädigungsangebote die zweite Verhandlungsphase durchgeführt werden sollte. Diese konnte bis zum 21.12.2010 zum Abschluss gebracht werden.

Nach verbindlicher Rückmeldung von 5 der insgesamt 13 Mietparteien lag zwar ein im Gegensatz zum o.g. Schreiben unterschiedliches und mehr differenziertes Meinungsbild vor. Die erforderliche gemeinsame Bereitschaft aller Mietparteien zur fristgerechten Entmietung wurde jedenfalls nicht erreicht.

7.3. Bewertung der Standortvarianten

Für die abschließende Bewertung der vorgenannten Standortvarianten für das medizinische Forschungszentrum sollen folgende Aspekte herangezogen werden:

- **Städtebauliche Qualität:**
Berücksichtigung der Abschnitte weisen Realisierung der einzelnen Bebauungsvarianten in Verbindung mit dem befristet verbleibenden Klinik-Gebäudebestand, der baustrukturellen Einfügung in die städtebauliche Gesamtsituation, der denkmalfachlichen Verträglichkeit gegenüber dem Kulturdenkmal Haus B mit seiner umgebenden geschützten Grünanlage sowie der Funktionalität im Betriebsablauf
- **Sozialverträglichkeit:**
Objektive Bewertung der Variantenauswirkungen auf die Bewohner/-innen des Personalwohngebäudes Aulweg 126
- **Umweltverträglichkeit:**
Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles (Kap. 8) unter Berücksichtigung der variantenabhängigen Beeinträchtigung des Seltersbergparks, der Neuanlage dauerhafter Grünflächen im jeweiligen Gebäudeumfeld sowie des vom Baumanagement zur Entwurfsoffenlegung vorgelegten Vergleichsgutachtens
- **Gesicherte Erschließung:**
Einhaltung der Vorgaben des Verkehrskonzeptes (Kap. 6.3) und Sicherung der Verkehrsabwicklung auf dem Aulweg sowie im klinikinternen Straßennetz
- **Wirtschaftlichkeit:**
Objektive Bewertung der variantenbezogenen Bauvorbereitungs-, Bau- und Unterhaltungskosten; auch unter Berücksichtigung der zeitgerechten Verfügbarkeit des erforderlichen Baufeldes aufgrund der ansonsten für die Universität entstehenden Mehrkosten und betrieblichen Nachteile des Streulagenverbleibs der Forschungseinrichtungen.

Städtebauliche Ausgangsvariante „Paul-Meimberg-Straße“

Die **städtebauliche Qualität** ist grundsätzlich gegeben, die Einordnung im Vergleich zu den beiden anderen Varianten ergibt einen mittleren Rang.



Abb. 11: Städtebauliche Ausgangsvariante „Paul-Meimberg-Straße“

Positiv wird die Beseitigung aller Klinik-Gebäude als Bebauungsvoraussetzung gewertet. Dadurch ergeben sich nach Realisierung der Bebauungsvariante eine klar ablesbare Raumkante zum Park sowie ein ausreichender Abstand zum deutlich niedrigeren Gebäude des ECCPS mit ausreichenden Grünflächen zur Umsetzung der Campusidee im Seltersbergpark und einer Öffnung hin zum Aulweg.

Negativ wird die relative Nähe des Neubaus zum denkmalgeschützten Haus B gewertet, die allerdings durch das leichte Abknicken des Baukörpers und einer somit entstehenden Platzsituation abgemildert wird.

Das Denkmal-Gutachten zum Haus B bewertet diese Variante bezüglich der Aspekte Parkbezug, Bauabstand, Freiraumqualitäten und städtebauliche Einfügung positiv, während Defizite bei den Kriterien Solitärwirkung (Haus B) und Raumabschluss zum Aulweg heraus gestellt wurden.

Bezüglich der **sozialen Verträglichkeit** muss die Variante einerseits hinsichtlich des erreichten Verhandlungsergebnisses mit der Mietergemeinschaft Aulweg 126 (Dezember 2010) auf der Ebene der Bebauungsplanung und innerhalb des für den Neubau des Forschungszentrums vorgesehenen Zeitplanes als nicht durchsetzbar gewertet werden. Andererseits wird sie weiterhin für objektiv vertretbar eingestuft, wobei die soziale Verträglichkeit im Rahmen einer Sozialplanung erreicht werden kann. Durch das sehr große Bauvolumen des Medizinischen Forschungszentrums ist ein Rückbau des Wohnhauses Aulweg 126 aus städtischer Sicht nach wie vor unumgänglich und soll auch im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nochmals geprüft werden.

Es können jedoch keine Vorteile für diese Variante hinsichtlich ihrer sozialen Verträglichkeit begründet werden.

Die **Umweltverträglichkeit** ist gemäß dem Ergebnis der UVP-Vorprüfung (Kap. 8), auch unter Berücksichtigung des Vergleichsgutachtens des Baumanagements, am ehesten gegeben. Die viergeschossige Variante „Paul-Meimberg-Straße“ wird weitgehend im Bereich des vorhandenen Werkstatt- und des Personalwohngebäudes errichtet und minimiert dadurch den Verlust an Baumbeständen und Parkfläche. Die Neuversiegelung ist vergleichsweise gering.

Die **gesicherte Erschließung** der Bebauungsvariante besteht über die Paul-Meimberg-Straße/ Gaffkystraße. Negative Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Umfeld sind nicht zu erwarten. Durch die Zufahrt über die Paul-Meimberg-Straße wird das Konzept der Campusidee zugunsten einer grünen Mitte gestärkt. Dieses wird positiv gewertet.

Die **Wirtschaftlichkeit** der Bebauungsvariante ist nach derzeitigem Erkenntnisstand gegeben, jedoch müssen zu Detailspekten wie dem eventuell erforderlichen Rückbau der Stützwand Paul-Meimberg-Straße oder dem Kostenaufwand zur Leitungsverlegung noch vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden. Die vom Baumanagement vorgelegte Vergleichsschätzung der Varianten bezüglich ihrer diesbezüglichen Kostenauswirkungen kann dabei u.a. wegen einiger unplausibler Annahmen und einer deutlich geringeren Endabrechnung aus der vergleichbaren Rückbaumaßnahme im Neubaugebiet Schlängenzahl in dieser Form nicht bestätigt werden.

Bei Realisierung der städtebaulichen Ausgangsvarianten für das medizinische Forschungszentrum ist im Vergleich zur Bauherrenvariante ein höherer Umerschließungsaufwand zu erwarten. Zudem verbleibt ein zeitliches Risiko, dass das Personalwohngebäude beispielsweise aufgrund von Gerichtsverfahren nicht fristgerecht entmietet werden kann und dadurch der Bauherrschaft erhebliche Mehrkosten für die weitere Finanzierung des Streulagenverbleibs entstehen.

Im Variantenvergleich wird daher ein Nachteil erkannt.

Städtebauliche Ausgangsvariante „Winkelösung“

Die **städtebauliche Qualität** dieser Variante wird positiv gesehen.



Abb. 12: Städtebauliche Ausgangsvariante „Winkel-Lösung“

Positiv wird die Beseitigung aller Klinik-Gebäude als Bebauungsvoraussetzung gewertet. Dadurch ergeben sich nach Realisierung der Bebauungsvariante klar ablesbare Raumkanten sowie ein ausreichender Abstand zum deutlich niedrigeren Gebäude des ECCPS mit Grünflächen zur Umsetzung der Campusidee im Seltersbergpark.

Der Abstand zum Einzeldenkmal Haus B ist im Vergleich zur o.g. Variante unverändert, kann aber durch die geänderte Erschließung mit Grünflächen zwischen den einzelnen Gebäuden verträglicher gestaltet werden.

Das Denkmal-Gutachten zum Haus B bewertet diese Variante bezüglich der Aspekte Parkbezug, Bauabstand, Freiraumqualitäten und städtebauliche Einfügung positiv, während leichte Defizite beim Kriterium Solitärwirkung (Haus B) angemerkt wurden.

Die **soziale Verträglichkeit** wird wie bei der Variante Paul-Meimberg-Straße bewertet.

Die **Umweltverträglichkeit** ist gemäß dem Ergebnis der UVP-Vorprüfung (Kap. 8), auch unter Berücksichtigung des Vergleichsgutachtens des Baumanagements, grundsätzlich gegeben. In der Rangfolge belegt die Winkel-Lösung den zweiten Rang.

Die Bebauungsvariante wird weitgehend im Bereich des vorhandenen Werkstatt-, Verwaltungs- und Personalwohngebäudes errichtet und minimiert dadurch den Verlust an Baumbeständen und Parkfläche.

Die **gesicherte Erschließung** der Bebauungsvariante besteht über die Paul-Meimberg-Straße/ Gaffkystraße. Negative Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Umfeld sind nicht zu erwarten. Durch die Zufahrt über die Paul-Meimberg-Straße wird das Konzept der Campusidee zugunsten einer grünen Mitte gestärkt. Dieses wird positiv gewertet.

Die **Wirtschaftlichkeit** der Bebauungsvariante ist grundsätzlich gegeben, jedoch müssen zu Detailaspekten wie dem eventuell erforderlichen Rückbau der Stützwand Paul-Meimberg-Straße oder dem Aufwand zur Leitungsverlegung noch vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden. Jedoch ermöglicht die Winkel-Lösung im Vergleich zur Variante „Paul-Meimberg-Straße“ einen größeren Abstand zur Stützwand.

Bei Realisierung der städtebaulichen Ausgangsvarianten für das medizinische Forschungszentrum ist im Vergleich zur Bauherrenvariante ein etwas höherer Umerschließungsaufwand zu erwarten. Zudem verbleibt ein zeitliches Risiko, dass das Personalwohngebäude beispielsweise aufgrund von Gerichtsverfahren nicht fristgerecht entmietet werden kann und dadurch der Bauherrschaft erhebliche Mehrkosten für die weitere Finanzierung des Streulagenverbleibs entstehen.

Im Variantenvergleich belegt diese Variante daher bezüglich des Kostenrisikos den mittleren Rang.

Variante Universität (Kompaktlösung, optimiert mit Zufahrt Aulweg)

Die **städtebauliche Qualität** wird grundsätzlich als gegeben bewertet, die Einordnung im Vergleich zu den beiden anderen Varianten lässt jedoch teilweise deutliche Nachteile erkennen.

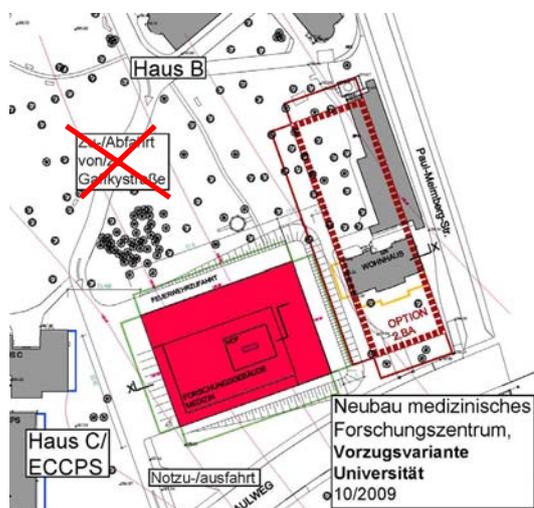


Abb. 13: Bauherren-Vorzugsvariante „Kompaktbaukörper“ mit Abstandsflächen, Zufahrten und 2. BA, optimiert

Nach Realisierung des ersten Bauabschnittes bleiben auf (noch) unbestimmte Zeit das Personalwohn- und das Werkstattgebäude erhalten, was zu einer städtebaulich ungünstigen Situation in unmittelbarer Nachbarschaft zum Haus B führt.

Auch die Anordnung des Baukörpers in etwa 20 m-Abstand zum Haus C sowie die durch den 2. BA entstehende städtebaulich hohe Ausnutzung erzeugt eine räumliche Enge, die das Konzept solitärer Baukörper mit angemessener Eingrünung als wesentliches Städtebau-Prinzip im Seltersbergpark kaum erkennen lässt. Die zentrale Idee eines modernen Hochschulcampus ist in dieser Variante nur unzureichend gelöst.

Das Denkmal-Gutachten zum Haus B bewertet diese Variante bezüglich der Aspekte Parkbezug, Bauabstand und Raumabschluss zum Aulweg positiv, während Defizite bei den Kriterien Solitärwirkung (Haus B), Freiraumqualitäten/-verbrauch sowie -vernetzung und städtebauliches Einfügen (bei einer Umsetzung der Gesamtmaßnahme 1.+2. BA) erkannt wurden.

Die **soziale Verträglichkeit** kann als bedingt gegeben angesehen werden, da durch das Verhandlungsergebnis mit der Mietergemeinschaft Aulweg 126 zwar von einer subjektiven Akzeptanz – bezüglich des ersten Bauabschnittes – ausgegangen werden kann. Objektiv müssen jedoch auch die erheblichen Belästigungen – bis an die Grenze der Unzumutbarkeit – im Baustellenbetrieb für ca. 2 Jahre berücksichtigt werden.

Die bisherigen Planungen der JLU gehen erst von einer Beseitigung des Wohnhauses mit der Errichtung des zweiten Bauabschnittes aus, der jedoch in seiner zeitlichen Realisierung noch nicht absehbar ist. Im Rahmen des Endausbaus kann beispielsweise über die Anwendung eines Sozialplanes eine sozialverträgliche Entmietung erreicht werden.

Die **Umweltverträglichkeit** ist gemäß dem Ergebnis der UVP-Vorprüfung (Kap. 8), auch unter Berücksichtigung des Vergleichsgutachtens des Baumanagements, am wenigsten gegeben. Der Verlust an Einzelbäumen und wertvollen Parkflächen ist bei dieser Variante am größten. Gleichzeitig können im Zuge der Bauausführung die geringsten Grünflächen hergestellt und in die verbleibenden Parkanlagen eingebunden werden.

Die **gesicherte Erschließung** der Bebauungsvariante besteht über den Aulweg. Negative Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die **Wirtschaftlichkeit** dieser Bebauungsvariante ist nach Meinung des Bauherrn grundsätzlich gegeben. Zu Detailspekten wie dem Aufwand zur Leitungsverlegung müssen noch vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden. Jedoch ermöglicht der geplante Längsbaukörper einen größeren Abstand zur vorhandenen Stützwand entlang der Paul-Meimberg-Straße. Zudem wird das zeitliche Risiko, dass das Personalwohngebäude beispielsweise aufgrund von Gerichtsverfahren nicht fristgerecht entmietet werden kann und dadurch der Bauherrschaft erhebliche Mehrkosten für die weitere Finanzierung des Streulagenverbleibs entstehen, vermieden.

Im Variantenvergleich belegt diese Variante daher bezüglich des Kostenrisikos den vorderen Rang.

Zusammenfassende Bewertung aller Varianten

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die beiden städtebaulichen Ausgangsvarianten insgesamt deutliche städtebauliche und Umwelt bezogene Vorteile gegenüber der Universitäts-Variante aufweisen.

Bezüglich der Behandlung der Sozialbelange kann ein leichter Vorteil für die Universitäts-Variante erkannt werden, da hierzu bereits die Zustimmung der Mieterschaft des Personalwohngebäudes erreicht wurde. Allerdings wird auch darauf verwiesen, dass die Erkenntnisse aus der bisherigen Sozialplan-Verhandlung begründen lassen, dass auch für die Ausgangsvarianten (mit Entmietung und Beseitigung des Wohngebäudes im ersten Bauabschnitt) eine konsensuale Lösung möglich ist.

Die gesicherte Erschließung ist bei allen drei Varianten gegeben.

Die Varianten Universität und Winkel-Lösung rücken (bei der Universitätsvariante mit dem 2. Bauabschnitt) von der Stützwand Paul-Meimberg-Straße ab, so dass die Kosten für einen eventuell erforderlichen Rückbau der Stützwand Paul-Meimberg-Straße oder dem Aufwand zur Leitungsverlegung eingespart werden können. Bezüglich des Risikos von Mehrkosten wegen der eventuell nicht zeitgerechten Entmietung des Personalgebäudes weist die Universitäts-Variante einen deutlichen Vorteil auf.

Da aufgrund der Ergebnisse der Sozialplanverhandlung sowie weiterer Erkenntnisse im Zuge der Beteiligungsverfahren festgestellt wird, dass

- a) alle Varianten grundsätzlich machbar und objektiv verträglich sind und
- b) aufgrund der verschiedenen Vor- und Nachteile in der Variantenbewertung keine eindeutige und plausible Variantenentscheidung getroffen werden kann,

schließt der Magistrat der Stadt Gießen das Bauleitplanverfahren GI 04/23 „Seltersberg III“ (Medizinisches Forschungszentrum) mit variantenneutralen Festsetzungen ab.

8. UVP-Vorprüfung

Das Projekt liegt mit festgesetzter maximal 14.600 m² zulässiger Grundfläche zuzüglich etwa 1.800 m² neu zu befestigenden Flächen für Stellplätze, Zufahrten Nebenanlagen u.a. deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m², wodurch im beschleunigten Aufstellungsverfahren grundsätzlich keine Umweltprüfung durchzuführen ist. Allerdings wurden und werden mit dem schon vorhandenen Plan „Seltersberg II“ (VEP Universitätsklinikum), dem ebenfalls zur Aufstellung in diesem Jahr vorgesehenen Bebauungsplan „Seltersberg IV“ (Neue Psychiatrie) und den nachfolgenden Plänen zur Umgestaltung des Klinikareals mehrere Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, so dass vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wird.

Inhalt und Gliederung der Vorprüfung sind durch Anlage 2 (zu § 13a) des BauGB vorgegeben.

8.1. Merkmale des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist in 3 Zonen mit unterschiedlicher Umweltrelevanz gegliedert:

- Im Norden entlang der Gaffkystraße überplant er den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 04/22 „Seltersberg II“, der dort überbaubare Grundstücksflächen für zwei Parkhäuser vorsieht. Der vorliegende Bebauungsplan vergrößert die Parkhaus-Grundflächen um insgesamt 600 m²,
- im Südosten soll Baurecht für ein medizinisches Forschungszentrum geschaffen werden. Hier sind derzeit drei unterschiedliche Varianten in der Diskussion. Hinsichtlich Andienungs- und sonstiger Nebenflächen bestehen z.T. deutliche Unterschiede zwischen den Varianten (vgl. dazu Tab. 2 auf Seite 32),
- für die weiteren Flächen wird der Gebäude- und Grünflächenbestand planerisch gesichert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan 2004 weist das Plangebiet als Teil des Grünzuges „Südviertel/Leihgesterner Weg“ aus. Diese Funktion wird durch die Festsetzung von größeren Grünflächen unterstützt. Bei den städtischen Ausgangsvarianten kann ein breiter Grünkorridor nach Süden entstehen, bei der Bauherrenvariante ist das dagegen nur sehr eingeschränkt möglich.

8.2. Mögliche Auswirkungen

Pflanzen, Tiere, Lebensgemeinschaften

Die Baukörper greifen in den vorhandenen Baumbestand des Seltersbergparks ein. Für die Parkhäuser müssen ca. 40 Bäume gefällt werden. Für das MFS fallen in der städtebaulichen Ausgangsvariante je nach Untervariante 42 bzw. 58 Bäume, in der Universitäts-Variante 65 im 1. Bauabschnitt und zusätzlich 30 Bäume im 2. Bauabschnitt. Die nachfolgende Tabelle weist den Baumverlust differenzierter aus. Die städtebauliche Ausgangsvariante „Paul-Meimberg-Straße“ führt nicht nur absolut zum geringsten Baumverlust, sondern greift auch relativ gesehen am wenigsten in die besseren Vitalitätsstufen ein. Außerdem existieren in dem Gebiet drei alte Bäume mit großem Stammumfang und zufriedenstellender Vitalität (Scharlacheiche, Winterlinde, Kirsche), die bei dieser Variante geschont werden können. Bei der städtebaulichen Ausgangsvariante „Winkellösung“ sind immerhin noch die Kirsche (bei entsprechender Bauabwicklung) und die Linde zu erhalten.

	Ausgangsvariante Paul-Meimberg-Str.	Ausgangsvariante Winkellösung	Universitäts-Variante 1. BA	Universitäts-Variante 1.+2. BA
gesamter Baumverlust	42 Bäume	58 Bäume	65 Bäume	95 Bäume
- Vitalitätsstufe 1-2	2	3	2	3
- Vitalitätsstufe 2	2	2	7	8
- Vitalitätsstufe 2-3	8	14	19	22
- Vitalitätsstufe 3	22	30	31	43
- Vitalitätsstufe 3-4	8	9	6	12
- Bäume ab 150 cm Stammumfang	5	9	10	13
- Bäume ab 200 cm Stammumfang	1	3	4	4
Verlust besonders wertvoller Bäume (Nr. aus Baumkataster Anhang)	-	Nr. 63 Scharlach-eiche	Nr. 63 Scharlach-eiche Nr. 70 Linde Nr. 148 Kirsche	Nr. 63 Scharlach-eiche Nr. 70 Linde Nr. 148 Kirsche

Tab. 1: Eingriffe in den Baumbestand durch das MFS. Die Bäume wurden in Anlehnung an die Visual Tree Assessment (VTA)-Methode in die Stufen 1 (schadfrei) bis 6 (absterbend) eingeteilt. Bis zur Vitalitätsstufe 2-3 ist noch von einem guten Zustand auszugehen, Stufe 3 ist bei älteren Bäumen noch zufriedenstellend.

Mit den Bäumen und der vorgesehenen Versiegelung entfallen Lebensräume von wildlebenden Tieren. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen kann aber davon ausgegangen werden, dass keine seltenen oder gefährdeten Arten betroffen sind; die meisten Tierarten können sich innerhalb des Gebietes umorientieren. Die einzige Ausnahme ist der Verlust von Mauersegler-Brutplätzen in beiden städtebaulichen Ausgangsvarianten, der aber durch entsprechende bauliche Maßnahmen (als Auflage im Baugenehmigungsverfahren) am Neubau ausgeglichen werden kann. Das Nahrungsbiotop des streng geschützten Grünspechts (Rasenflächen) wird größtenteils erhalten, und auch die Fledermausarten werden noch ausreichend Nahrungsraum vorfinden.

Boden, Wasser, Luft, Klima

Der Plan folgt dem Grundsatz, dass Innenverdichtung aus Bodenschutz-Sicht sinnvoller ist als Neubebauung im Stadtrandbereich. Der Boden ist durch die schon seit über 100 Jahren währenden baulichen Tätigkeiten im Plangebiet nicht mehr naturnah und im Eingriffsbereich durch Wege und Gebäude schon auf Teilflächen überbaut bzw. versiegelt. Das Vorhaben führt zu einer Neuversiegelung von 600 m² für die Parkhäuser zusätzlich zum Altbebauungsplan und – je nach Variante – 950 m² bis 6.300 m² für das MFS (vgl. Tab. 2). Im Hinblick auf die Vorbelastung ist die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden bei den ersten drei Varianten als nicht erheblich einzustufen; bei der vierten Variante (Universitäts-Variante mit 1. und 2. Bauabschnitt) wird der Einsatz von Dachbegrünung erforderlich.

	Ausgangsvariante P.Meimb.Str.	Ausgangsvariante Winkellösung	Universitäts-Variante, 1. BA	Universitäts-Variante, 1.+2. BA
Flächenbedarf mit Baustelleneinrichtung und Erschließung	6.700 m ²	7.900 m ²	7.700 m ²	11.650 m ²
- davon endgültige Versiegelung	3.850 m ²	5.300 m ²	5.850 m ²	9.800 m ²
– davon Neuversiegelung	950 m ²	2.300 m ²	3.750 m ²	6.300 m ²
- davon neu angelegte Grünfläche	2.850 m ²	2.600 m ²	1.850 m ²	1.850 m ²

Tab. 2: Vergleich der wichtigsten Kenngrößen der vier (Unter)Varianten

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering, damit ist auch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Versiegelung gering. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Grünflächen haben durch den Großbaumbestand eine wichtige Funktion im Bereich Kleinklima (Verdunstungskühle, Schattenwurf). Durch die planerische Sicherung eines großen Teils der vorhandenen Grünfläche und durch umfangreiche Neuanlagen wird die Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Baumfällungen und Neuversiegelung als nicht erheblich gewertet. Klimarelevant ist vor allen Dingen die Intensivbegrünung mit Stauden und anspruchsvollen Gräsern. Extensivbegrünungen mit anspruchslosen Pflanzen oder kurzem Rasen zeigen hingegen nur geringen Nutzen in klimatischer Hinsicht.

Mensch

Während des Baus ist von stark störenden Lärm- und Staubemissionen sowie von Erschütterungen auszugehen. Dies betrifft insbesondere die in der Universitäts-Variante direkt neben der Großbaustelle verbliebenen Mieter des Personalwohnheims. Bei den städtebaulichen Ausgangsvarianten gibt es durch den Baubetrieb keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die sonstige Wohnbevölkerung ausreichend weit entfernt ist.

Der Seltersbergpark hat für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung eine wichtige Funktion als Pausen- bzw. Naherholungsraum und wird auch von einem Teil der weiter entfernt wohnenden Bevölkerung des Gießener Südviertels aufgesucht, da dieses hinsichtlich öffentlicher Grünflächen unterversorgt ist. Diese Funktion wird durch die Festsetzung der Grünflächen zumindest zu großen Teilen erhalten (Ausgangsvariante günstiger als Universitäts-Variante).

Das Bauvorhaben beinhaltet keine derzeit erkennbaren anlagen- oder betriebsbedingten Risiken für die menschliche Gesundheit. Die baubedingten Risiken (s.o.) müssen ggf. durch zeitliche und räumliche Einschränkungen des Baubetriebs gem. § 10 (1) HBO unter der Erheblichkeitsschwelle gehalten werden (vgl. auch Kap. 7.2.4).

Stadtbild

Derzeit ist weder eine städtebauliche Struktur noch ein gärtnerisches Konzept zu erkennen. Die Planung erlaubt nun eine Neugliederung des Gebiets hin zu einer Konzentration der baulichen Anlagen am Rand mit einer grünen Kernzone in der Mitte, die durch breite Grünschnitten mit den benachbarten Grünstrukturen verbunden ist. Dieses Konzept ist mit der Ausgangsvariante deutlich besser umzusetzen als mit der Universitäts-Variante, die stark in die grüne Kernzone hineinragt und den südlichen Grünkorridor stark verengt.

Kulturgüter

Die im Plangebiet liegende Lungenklinik steht unter Denkmalschutz. Inwieweit das Gebäude durch die heran rückende Bebauung beeinträchtigt wird, hat ein gesondertes Gutachten ermittelt. Demnach liegen die Ausgangsvariante „Paul-Meimberg-Straße“ und die Universitäts-Variante, mit 2. Bauabschnitt, innerhalb eines als denkmalpflegerisch von Bebauung frei zu haltenden und gärtnerisch anzulegenden Schutzabstandes.

Auswirkungen auf oder im Zusammenhang mit benachbarten Bebauungsplänen

Auch bei den benachbarten Bebauungsplänen Seltersberg II und IV sind Baumfällungen notwendig. Dies ist auch bei zukünftigen Planungen zu erwarten. Der Großbaumbestand

nimmt im gesamten Gebiet ab. Allerdings sind z.T. umfangreiche Neupflanzungen geplant (z.B. Campus-Hügel Biomedizin, mehrere Patientenparks des Uniklinikums).

Negative Auswirkungen auf die weiteren nördlich gelegenen denkmalgeschützten Gebäude hat die Planung nicht. Die Parkhausstandorte sind schon im rechtskräftigen Bebauungsplan „Seltersberg II“ abgestimmt worden, und das MFS liegt an der südlichen Grenze des Plangebiets.

Geschützte Gebiete

Schutzgebiete/-objekte sind mit Ausnahme der denkmalgeschützten Lungenklinik (s.o.) nicht betroffen.

8.3. Ergebnis der Vorprüfung

Die UVP-Vorprüfung bezieht sich auf die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planfestsetzungen im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/23 „Seltersberg III“. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden die zuständigen Fachbehörden und Naturschutzverbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf auch zur Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt.

Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen hat dem Ergebnis der Vorprüfung zugestimmt und darauf hingewiesen, dass die Varianten „Universität“ (beide Untervarianten) und „Winkel-Lösung“ nicht dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprechen. Bei Realisierung der Universitäts-Variante kommt es durch die Erweiterung um einen zweiten Bauabschnitt im Variantenvergleich zu einem deutlich größeren Flächenverbrauch und Baumverlust.

Die Universität und das hessische Baumanagement haben in ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Planungsbüro Koch/Ablar, Mai 2010) vorgelegt, in der die Varianten „Paul-Meimberg-Straße“ und „Universität“ (nur 1. Bauabschnitt) unter Berücksichtigung des Gesamteingriffes (u.a. auch Erschließung und Baustelleeinrichtung) sowie möglicher Ausgleichsmaßnahmen verglichen wurden. Das Fachgutachten kommt zum Ergebnis, dass keine wesentlichen Unterschiede in der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zwischen beiden o.g. Varianten bestehen.

Da der Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen trifft, die beide Varianten ermöglichen, führen die Anregungen und Hinweise von Naturschutzbehörde und Universität nicht zu Änderungen der Planfestsetzungen. Da die Naturschutzbehörde der vorgelegten UVP-Vorprüfung zugestimmt hat, wird auch keine weiter gehende Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Der Variantenvergleich zum geplanten medizinischen Forschungszentrum hat in der UVP-Vorprüfung, auch unter Berücksichtigung des o.g. Fachgutachtens, klare Vorteile für die städtische Ausgangsvariante „Paul-Meimberg-Straße“ bezüglich des Planungszieles einer Minimierung der Beeinträchtigungen des Seltersbergparks, der Neuversiegelung von Böden und der Neuanlage von dauerhaften Grünflächen ergeben.

Der Bebauungsplan hat zusammenfassend voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen und kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

9. Planfestsetzungen

9.1. Städtebauliche Konzeption

Die bisherigen Ausführungen zu Rahmenbedingungen, Planungszielen und Variantenbewertungen werden in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan-Vorentwurfes in Form von Planfestsetzungen verbindlich umgesetzt:

- Schaffung eines Forschungs-Campus mit solitären Baukörpern, der einen innen liegenden Park analog der Konzeption des Bebauungsplans „Seltersberg I“ entstehen lässt,
- Entwicklung eines zeitlich gestuften Rückbau-Konzeptes für alle Gebäude, die der Entwicklung des Campusbereiches entgegenstehen, und ausreichende Abstände zur Integration des Baudenkmales Haus B,
- Erhalt bestehender Wegstrukturen und Ergänzung zur Sicherung des Seltersbergparks als öffentlicher Quartiers-Park.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass das in Ansätzen erkennbare Konzept des „Medizincampus im Park“ beibehalten und erweitert wird. Das denkmalgeschützte Gebäude Haus B (ehem. Heilstätte Seltersberg) wird dauerhaft gesichert und mit einer denkmalgerechten Grünanlage umgeben

Das Medizinische Forschungszentrum ergänzt die städtebauliche Struktur an einem verträglichen Standort. Dieser Neubau hält einen angemessenen Abstand zu dem denkmalgeschützten Haus B und vervollständigt den aus Solitärbauten bestehenden Campus.

Durch das Konzept wird es möglich, nicht mehr benötigte Klinikbauten zu beseitigen, alle drei Standorte (Klinik, Medizin und Biomedizin), eng miteinander zu vernetzen und die notwendigen Parkhäuser für das Klinikum zu errichten.

Die Festsetzungen dienen zudem der dauerhaften Erhaltung bzw. planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gebäude Haus C/ECCPS und Klinik-Kindertagesstätte mit jeweiliger Option auf einen langfristigen Ausbau z.B. durch Aufstockung.

Da nach der Ermittlung aller zu berücksichtigenden Belange im Rahmen einer intensiven Variantenbewertung für das Medizinische Forschungszentrum keine eindeutig begründbare Variantenauswahl getroffen werden kann, schließt der Magistrat der Stadt Gießen das Bauleitplanverfahren GI 04/23 „Seltersberg III“ mit Festsetzungen ab, die weitestgehend alle vier bisher diskutierten Baukörpervarianten ermöglichen. Eine Optimierung der Gebäudeplanung insbesondere hinsichtlich der Aspekte

- Eingriffsminimierung und Neubegrünung/-anpflanzung im Seltersbergpark,
- Erschließungssicherung mit eingeschränkter Zufahrt zum Aulweg, vollständiger Stellplatzversorgung und Prüfung einer Rückbau- und Umgestaltungsperspektive für das Rampen- und Brückenbauwerk Paul-Meimberg-Straße,
- Denkmalverträgliche Gestaltung des Umfeldes zwischen MFS und Haus B

sowie die abschließende Klärung einer zeitgerechten Entmietung oder des mittelfristigen Erhaltes des Personalwohngebäudes Aulweg 126 erfolgt in der Umsetzungsphase des Bebauungsplanes bzw. Abstimmung und Genehmigung des MFS-Neubauvorhabens.

9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der überwiegenden Sondernutzung als Universitäts-Gelände werden im Plangebiet gemäß § 11 BauNVO Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Universität“ festgesetzt. Diese beinhalten auch Einrichtungen, die dem organisatorisch und eigentumsrechtlich abgetrennten Universitätsklinikum dienen.

Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb eines medizinischen Universitäts-Campus gehören, also Krankenhaus- und Universitätseinrichtungen, Gebäude für Forschung und Lehre sowie für Verwaltungs- und Büroflächen für die Nutzer im Plangebiet. Ferner sollen dem Campus und dem Klinikum dienende Nebennutzungen, Parkhäuser sowie auch Beherbergungsbetriebe insbesondere für Besucher von Patienten oder ambulanten Patienten zulässig sein.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung,
- betriebliche Sozialeinrichtungen (z.B. Kantine, Ruheräume),
- Büroräume, sofern sie den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen,
- Beherbergungsbetriebe, sofern sie für Klinikbesucher oder ambulante Patienten ausgerichtet sind,
- Parkhäuser für den Klinik-Zielverkehr (räumlich eingeschränkt in den Sondergebieten SO 5+6)
- ein Kindergarten für den Klinikbetrieb, der aber auch einem erweiterten Nutzerkreis (z.B. für Universitätsbedienstete) zur Verfügung stehen soll, sowie ergänzende Dienstleistungen wie beispielsweise Erziehungsberatung oder therapeutische Einrichtungen zur frühkindlichen Gesundheitsförderung und Lernentwicklung aufnehmen kann (räumlich eingeschränkt im SO 4).

Sonstige, von der Auflistung abweichende Nutzungen sind vorbehaltlich der Bestimmungen des § 31 Abs. 2 BauGB unzulässig.

Für die städtebaulich verträgliche Quartiersentwicklung ist ein geordnetes Rückbau-Konzept erforderlich, damit die Baufelder für die geplanten Neubaumaßnahmen frei geräumt werden können und städtebauliche Missstände vermieden werden.

Daher wird folgendes Rückbau-Konzept in Verbindung mit den Neubaumaßnahmen vorgesehen, dass durch entsprechende Kennzeichnung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan dargestellt und, wenn erforderlich, verbindlich über städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauherren festgelegt wird:

1. Rückbau des nördlichen Anbauflügels Haus B (im Plan Nr. 9) als bauliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Klinik-Parkhauses im SO 6; die Rück- und Neubaumaßnahme (in kleinerer Form) wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Seltersberg II“ vorabgestimmt,

2. Rückbau von bis zu vier Gebäuden und Nebenanlagen im SO 2 (Werkstattgebäude mit Gaslager/Nr. 1, Personalwohngebäude/Nr. 2, Verwaltungsgebäude/Nr. 3 sowie Stellplatzanlage/Nr. 4) je nach gewählter Bebauungsvariante zur Realisierung des medizinischen Forschungszentrums wie folgt:

Städtebauliche Ausgangsvarianten: Alle vier Gebäude Nr. 1-4

Universitäts-Variante - Erster Bauabschnitt:

Gebäude Nr. 3 und Stellplatzanlage Nr. 4 (Beseitigung und ggf. Stellplatzersatz wurden einvernehmlich mit Universität und UKGM abgestimmt)

Zweiter Bauabschnitt: Gebäude Nr. 1 und 2 (noch nicht abgestimmt)

und

3. Rückbau des Studentenwohnheimes (Nr. 7) mit Verbindungsgang zum Haus C (Nr. 6) sowie des Hauses A (Nr. 8) als Voraussetzung für die Errichtung des Klinik-Parkhauses zwischen dem unter 1. genannten Parkhaus und der Kindertagesstätte.

Die Folgenutzung wird im Bebauungsplan bestimmt, in dem die im Bereich der vorhandenen Gebäude liegenden Übergänge der unterschiedlichen Flächen (SO, Grünflächen) kenntlich gemacht werden. Innerhalb einer Fläche liegende Rückbau-Gebäude werden demnach Bestandteil der jeweiligen festgesetzten Fläche.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die jeweilige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächen-Begrenzung (GR)

Unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden nach den einzelnen Sondergebieten differenziert und als jeweils engere, somit bindende Planfestsetzung maximal zulässige Grundflächen für bauliche Anlagen festgelegt. Diese berücksichtigen (bezüglich Haus B) den Bestand, die vorabgestimmten Planungsvorhaben sowie bezüglich der KITA angeregte Erweiterungsmöglichkeiten.

Insgesamt ergibt sich im räumlichen Plangebiet eine maximal zulässige Grundfläche von 16.400 m².

Mit der Wahl dieser gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO für einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) erforderlichen Festsetzungsart zum Maß der baulichen Nutzung werden die im Rahmen der Bebauungsplanung nicht lösbare Grundstückssituation (nur eine Parzelle und darauf befindliche unterschiedliche Anlagen in unterschiedlicher Trägerschaft) sowie die aufgrund des städtebaulichen Campuskonzeptes mit seiner Grünflächenstruktur schwierige Festlegung fiktiver Baugrundstücke berücksichtigt.

Gebäudehöhe

Statt einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden aufgrund der bewegten Topografie im Plangebiet sowie unterschiedlicher Anforderungen, z.B. an Geschosshöhen, die jeweiligen Gebäudeoberkanten als maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Diese

orientieren sich am Bestand bzw. den städtebaulich verträglichen Möglichkeiten zur Aufstockung oder für einen entsprechenden Neubau. Daher kann der Anregung des städtischen Tiefbauamtes zur Festsetzung von Vollgeschoss-Zahlen zur erleichterten Abrechnung von Erschließungs- oder Straßenbeiträgen nicht gefolgt werden.

Für den geplanten MFS-Neubau wird u.a. aufgrund der denkmalfachlichen Empfehlungen (bezüglich Haus B) sowie der Anregung der Universität im gesamten Sondergebiet SO 2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 207,00 m über NN festgesetzt. Diese Bauhöhe bleibt deutlich unter der Gebäudehöhe von Haus B (rd. 213,00 m ü.NN) zurück und ermöglicht dennoch eine viergeschossige Neubebauung.

Zudem bestehen Erweiterungsmöglichkeiten des MFS-Gebäudes außerhalb der Baugrenzen bis zu 3,00 m Tiefe, wenn eine Gebäudehöhe der Erd- oder Untergeschosszone von maximal 194,00 m ü.NN eingehalten wird. Diese Festsetzung entspricht zum Teil dem vorgelegten Testentwurf für die Universitätsvariante und erweitert die Gestaltungsmöglichkeiten für den ersten Bauabschnitt im Fall einer Realisierung einer derartigen Variante deutlich.

Für das Haus C/ECCPS wird durch Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 200,00 m ü.NN die Möglichkeit einer späteren Aufstockung um ein Vollgeschoss eröffnet. Somit wird auch der höhenmäßige Übergang zum MFS-Bau verträglicher gestaltet.

Die zwei Parkhäuser werden mit jeweils maximal 204,00 m zulässiger Gebäudehöhe ebenfalls deutlich niedriger als das im Plangebiet dominierende Haus B ausgelegt. Die Kindertagesstätte erhält neben der Möglichkeit für horizontale Erweiterungen die Option auf einen zweigeschossigen Ausbau bis maximal 192,00 m ü.NN.

In der Textfestsetzung A II.2 werden der Bezugspunkt am Gebäude definiert und Ausnahmebedingungen für eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhen formuliert.

Bauweise

Die in fünf Sondergebieten festgesetzte abweichende Bauweise berücksichtigt den Bestand und die geplanten Neubauvorhaben mit zumeist über 50,00 m langen Gebäuden, wodurch gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO keine offene Bauweise mehr vorliegt. Zudem soll insbesondere im SO 2 (MFS-Baufeld) die Möglichkeit eröffnet werden, analog der Abstandsregelung bei öffentlichen Straßen gemäß § 6 Abs. 2 HBO auch bei der privaten Paul-Meimberg-Straße die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte auf der Verkehrsfläche nachzuweisen. Somit werden durch eine entsprechende Gebäudestellung Lösungen mit verminderten Verlusten im Baumbestand ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Baulinien sind beim denkmalgeschützten Gebäude Haus B festgesetzt, da dieses entsprechend seiner Kubatur zu erhalten ist.

Baugrenzen sind für die geplanten Neubauten sowie die zwei bestehenden Gebäude festgesetzt. Um die verbleibenden Freiräume schonend zu erhalten, wurden die Baufenster recht eng um die bestehenden bzw. geplanten Gebäude festgesetzt. Über die bestehenden bzw. derzeit geplanten Gebäudekubaturen hinaus soll keine Bebauung der Sondergebietsfläche möglich sein.

Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer sind zulässig, um die Gestaltung und den Schutz der Eingangsbereiche nicht einzuschränken. Die Baugrenzen können des Weiteren durch untergeordnete Bauteile bis zu 2,00 m überschritten werden, um im Einzelfall eine gewisse Flexibilität zu erreichen.

Aufgrund der Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche im SO 2 zur Sicherung der grünordnerischen und denkmalpflegerischen Ziele wird für niedrige und untergeordnete Gebäudeteile eine Überschreitungsmöglichkeit der südwestlichen und südöstlichen Baugrenze eingeräumt.

Grünflächen

Der Seltersbergpark wird in seinen zum Erhalt und zur Entwicklung (nach Rückbau und Umgestaltung) vorgesehenen Bereichen als private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche ist das vorhandene, öffentlich nutzbare Fußwegenetz je nach Bauvorhaben als Fuß- und Radwege zu erhalten, ggf. auf entsprechende Breiten zurückzubauen und gut zu ergänzen. Dabei ergeben sich durch Rückbau der gekennzeichneten Gebäude, insbesondere der Nrn. 6, 8 und 9 attraktive neue Wegeverbindungen.

Entlang der Gaffkystraße soll durch die UKGM im Rahmen einer generellen Umgestaltung sowie der Errichtung der Parkhäuser auch eine beidseitige Baumallee mit Großbäumen angelegt werden. Da die Leitungslagen zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung noch überprüft wurden, kann dieses Planungsziel nur über geeignete textliche Festsetzungen umgesetzt werden.

In der Textfestsetzung A IV. werden die Pflanz- und Gestaltungsanforderungen innerhalb der Grünflächen vorgegeben.

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

Aufgrund des mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Verlustes von Parkfläche im Seltersbergpark werden trotz teilweiser Wiederherstellung durch Anlage von Grünflächen im Zuge der Baumaßnahmen und Anwendung des beschleunigten Verfahrens (ohne naturschutzfachliche Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichs-Situation) weitergehende Maßnahmen im Sinne der Grünordnung und Landschaftspflege notwendig.

Hierzu werden in der Textfestsetzung A V. Gestaltungsauflagen für Frei- und Oberflächen, Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Oberbodensicherung und auch die Verwendung von Niederschlagswasser für nicht klinische Nutzungen vorgegeben.

Zudem werden in Textfestsetzung A VI. in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern formuliert.

9.3. Festsetzungen nach Landesrecht

Dachdeckung und Fassadengestaltung

Um ein harmonisches Gesamtbild zu fördern und die denkmalgeschützten Gebäude nicht zu beeinträchtigen, sind glänzende Materialien zur Dacheindeckung und bei der Fassadengestaltung unzulässig. Dabei werden die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden zulässigen Reflexionsgrade sowie auch die für Dachaufbauten zulässigen

Farbtöne Grau und Hellblau mit möglichst geringem Farbkontrast zu den Himmelfarben festgesetzt.

Insbesondere bei Neueindeckung würden glänzende Materialien den Gesamteindruck des Klinikviertels stören. Sowohl die Wirkung als Denkmalanlage als auch das Konzept der Klinik bzw. des Campus in einer Parklandschaft würden durch glänzende, d.h. reflektierende und blendende Materialien gestört.

Zur Förderung von alternativen Energien sind hiervon Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen) ausgenommen.

Werbeanlagen

Um die denkmalgeschützten Anlagen nicht durch Werbung zu beeinträchtigen und die gesamte Parkzone in ihrer visuellen Qualität zu erhalten, sind Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen zu treffen:

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gaffkystraße zulässig,
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln,
- Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 m² sein,
- Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig,
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschoss, höchstens bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 60 cm zulässig,
- An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

Grundstückseinfriedungen

Neue Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und zum zentralen Bereich des Seltersbergparks sind unzulässig, da der offene Charakter und die allgemeine Zugänglichkeit nicht beeinträchtigt werden sollen.

Eine Ausnahmeregelung wird in Textfestsetzung B IV.2 für die Einzäunung des Klinik-Kindergartens vorgesehen. Hier sind Gitterzäune bis 1,50 m Höhe, wahlweise mit Hecken oder Zaunhinterpflanzungen kombiniert, ohne Sockel und mit Bodenabstand von mindestens 10cm zur Überwindung durch Kleintiere zulässig.

Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen entsprechend der Artenliste auszuführen.

Der Anregung von Universität und Baumanagement, den Straßen begleitenden Zaun an Aulweg und Schubertstraße zum Schutz insbesondere vor Hunden für zulässig zu erhalten, konnte wegen dem übergeordneten Ziel einer öffentlichen Zugänglichkeit des Seltersbergparks nicht gefolgt werden. Die insbesondere gewünschte Einzäunung der gebäudebezogenen Grünflächen ist zulässig. Gegen die Verschmutzung der Grünflächen mit Hundekot können entlang der öffentlich genutzten Wege auch geeignete Bepflanzungen und/oder Bodenbeläge angelegt werden.

Wasserrechtliche Satzung

Auf der Grundlage des seit 14.12.2010 novellierten hessischen Wassergesetzes wird die Verwendungspflicht von auf allen Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Toilettenspülung als in den Bebauungsplan integrierte wasserrechtliche Satzung festgeschrieben. Alternativ ist laut dem Wasserhaushaltsgesetz/WHG in von den Bodenverhältnissen her geeigneten Fällen eine Versickerung zulässig. Die zudem nach WHG zulässige Einleitung in ein Gewässer ist im Plangeltungsbereich nicht möglich.

9.4. Verkehrskonzept und Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrserschließung der geplanten Universitäts- und Klinikbauten im Plangebiet erfolgt weiterhin über die vorhandenen privaten Straßen, die mit Schranken von den umliegenden öffentlichen Straßen getrennt sind. Hauptzufahrt bleibt die Gaffkystraße. Die Befahrung der Wege mit Kraftfahrzeugen im zentralen Grün ist zukünftig nur zu Rettungszwecken und Zwecken der Parkpflege erlaubt.

Festsetzung der Verkehrsflächen

Die vorhandene Paul-Meimberg-Straße wird aufgrund ihrer Funktion (Erschließung der angrenzenden Gebäude) als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenabschnitt mit dem Unterführungs- und Brückenbauwerk am Aulweg kann im Rahmen der weiteren Abstimmung des Neubauvorhabens Medizinisches Forschungszentrum in der Umsetzungsphase des Bebauungsplanes hinsichtlich einer langfristigen Gestaltungsverbesserung geprüft werden.

Ein Rückbau des gesamten Unterführungsbauwerkes inklusive der städtischen Brücke ist langfristig nicht vorteilhaft, da eine veränderte Verkehrsführung zwischen den beiden Bereichen Klinikum (nördlich Aulweg) und Universität (insbesondere südlich Aulweg) erforderlich wäre und daher entsprechende Baukosten zur Herstellung alternativer Verkehrslösungen anfallen würden.

Im Rahmen einer mit dem Klinikum und der Universität abzustimmenden Zielplanung für die Straße und das Unterführungsbauwerk sowie die gesamte interne Verkehrsabwicklung sollen die langfristig anzustrebenden Maßnahmen festgelegt werden.

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ wird auf der Südostseite der Gaffkystraße festgesetzt, um im Rahmen der Anlage der geplanten vierreihigen Baumallee sowie aufgrund des durch die Parkhausbauten erwarteten höheren Fußgängeraufkommens einen ansprechenden sowie verkehrsgerechten Endausbau der Gaffkystraße zu gewährleisten.

Die UKGM plant hierbei die Anlage eines Parkstreifens für Taxen und Behinderte auf der Südostseite der Gaffkystraße, in dem eine Baumreihe integriert wird. Anschließend soll der derzeit knapp zwei Meter breite Gehweg auf eine Gesamtbreite von 4,00 m ausgebaut werden. Das im Bebauungsplan „Seltersberg II“/2008 angestrebte Gestaltungsziel einer beidseitig zweireihigen Allee mit großkronigen Bäumen entlang der Gaffkystraße wird aufgrund mittlerweile geänderter betrieblicher Entscheidungen und planungsrechtlicher Grundlagen („Seltersberg IV“) sowie im Rahmen einer Gesamtplanung von Grün- und Verkehrsflächen u.a. unter Berücksichtigung der Leitungsinfrastruktur überprüft. Ggf. wird nur eine zweireihige Allee mit Großbäumen entlang der Gaffkystraße angelegt.

Entlang des Aulweges wird bis auf den Bereich der derzeitigen Zufahrt zu einem Garagenhof neben dem Verwaltungsbau Aulweg 128 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um Störungen der Verkehrsabwicklung auf der hoch belasteten Hauptverkehrsstraße zu vermeiden. Der geplante Neubau des medizinischen Forschungszentrums kann bei allen drei (vier) vorliegenden Varianten eingeschränkt für Feuerwehr und bestimmte Nutzergruppen über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden, wobei von keiner wesentlichen Steigerung des dortigen Verkehrsaufkommens ausgegangen wird.

Um die Wegenutzung für die Beschäftigten, Studierenden und Anwohner im Seltersbergpark zu sichern, sind Gehrechte mit ungefährtem Verlauf festgesetzt, die das vorhandene Wegenetz mit dem öffentlichen Verkehrsraum verbinden bzw. im Bereich rückzubauender Gebäude die Zielvorgabe für einzurichtende neue Wegeverbindungen formulieren.

Ruhender Verkehr - Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes lediglich in den Sondergebieten SO 1 und 2 Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen, die aber aufgrund ihrer Größe (für Haus B max. 15, für das med. Forschungszentrum max. 10 Stellplätze) nur für bestimmte Nutzergruppen (Leitungspersonal, Behinderte, Nachtdienste und eingeschränkt auch Besucher) vorgesehen werden können.

Für das gesamte Klinik-Gelände gibt es ein Stellplatzkonzept. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt in dem in Planung befindlichen Parkhaus (Ecke Gaffky-/Paul-Meimberg-Straße).

Der Stellplatznachweis des MFS-Neubauvorhabens der Universität sowie des ECCPS-Anbaus und die Stellplatzversorgung für die Nachfolgenutzung des Hauses B müssen entweder als Tiefgarage, innerhalb eines Parkhauses im Plangeltungsbereich oder außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die von der Universität und dem Baumanagement angeregte kostengünstige Unterbringung der notwendigen Stellplätze als ebenerdiger Parkplatz zwischen dem Medizinischen Forschungszentrum und dem Haus C/ECCPS-Anbau widerspricht den Planungszielen und -festsetzungen des Bebauungsplanes, der dort eine Grünfläche ausweist, und könnte auch nicht in der laut Stellplatzsatzung und unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfes für das ECCPS erforderlichen Anzahl von ca. 170 Stellplätzen untergebracht werden.

Versorgungsleitungen

Abwasserkanäle und Leitungen zur Versorgung des Gebietes liegen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die vorhandenen Abwasserkanäle im Bereich des Klinikgeländes befinden sich im Eigentum des Lande Hessen bzw. der UKGM. Die private Erschließung kann auf Antrag von den jeweiligen Versorgungsträgern hergestellt werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Fernwärme und Telefonleitungen ist sichergestellt. Für die Bereiche Gaffky- und Paul-Meimberg-Straße plant die Mittelhessen Netz GmbH mittelfristig die Erneuerung von 0,4- und 20-kV-Kabelanlagen.

Im Zuge der Neubaumaßnahmen müssen einige klinikinterne Sammel- und Hausanschlussleitungen auf Kosten der jeweiligen Bauherrschaft verlegt werden.

Brandschutz

Das Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz der Universitätsstadt Gießen hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan die brandschutzrechtlichen Anforderungen formu-

liert. Nach Hessischer Bauordnung sind erforderliche Feuerwehruzufahrten, –aufstellflächen und Rettungswege ausreichend dimensioniert, richtliniengemäß und ohne Hindernisse nachzuweisen. Die Anregungen zur Belagsgestaltung der Aufstellflächen sowie Baumfreiheit wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Die übrigen Anregungen betreffen die Umsetzungsphase des Bebauungsplanes und insbesondere die erforderlichen Baugenehmigungsverfahren. Die Zuständigkeit für die interne Löschwasserversorgung mit einem Grundschutz von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 h obliegt der UKGM bzw. den jeweiligen Bauherren.

9.5. Immissionsschutz

Ein für die Lärmbelastung relevantes erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Bauvorhaben ist nicht zu erwarten. Lediglich die klinik- bzw. campusinterne Verkehrsabwicklung wird geändert, erfolgt aber im Übergang zum öffentlichen Verkehrsnetz in etwa gleichem Zielverkehrs-Aufkommen über die Gaffkystraße zur Schubertstraße.

Der auf dem Dach des angrenzend im Bau befindlichen Klinik-Zentralbaus geplante Sonder-Landeplatz für Rettungshubschrauber hat in 2008/2009 durch ein luftverkehrsrechtliches Genehmigungsverfahren vom RP Kassel Baurecht erhalten. Dabei wurden auch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen abschließend geprüft. Deshalb muss der Bebauungsplan hierauf nicht mehr gesondert eingehen.

Während der Bauphase für das medizinische Forschungszentrum werden, bei Realisierung der Universitäts-Variante, Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen im Bereich des Personalwohngebäudes Aulweg 126 erwartet, die im Baugenehmigungsverfahren und ggf. auch während der Bauzeit zu bewerten sind und eventuelle Auflagen zum Schutz der Anwohner erforderlich machen werden.

Bei Realisierung der städtebaulichen Ausgangsvarianten werden keine derartigen Anforderungen erwartet.

Auch bezüglich der übrigen Bauvorhaben im Plangeltungsbereich (Parkhäuser) bzw. gegenüber dem vorhandenen Klinik- und Forschungsbetrieb im oder am Plangebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet.

Die obere Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf darauf hingewiesen, dass die Lärmrichtwerte der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) innerhalb der Sondergebiete für die Kategorie Krankenhäuser (45 dB(A) tags/35 dB(A) nachts) sowie gegenüber den benachbarten Wohngebieten (55/40) einzuhalten sind. Dabei soll die Summe der emittierenden Anlagen, insbesondere die geplanten Parkhäuser, im Rahmen von in den Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt werden. Zu diesen schallschutzrechtlichen Anforderungen wird angemerkt, dass nach Abschluss der Umstrukturierung des Klinikums und Realisierung der Bauvorhaben im Plangeltungsbereich keine sensiblen klinischen Nutzungen mehr vorhanden sein werden und die nächst gelegenen Wohngebiete auf die Bereiche Freiligrathstraße (derzeit lediglich ein Wohngebäude in ca. 70m-Abstand sowie Schubertstraße (Abstände zu Forschungsgebäude bzw. Kindertagesstätte rd. 100m) beschränkt sind.

10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine sonstigen Fachplanungen berührt.

Die Flächenbilanz zum Vorentwurf weist folgende Größen und Anteile auf:

- Plangeltungsbereich: 6,52 ha (100%)
- Sondergebietsfläche: 3,32 ha (51%),
- Private Grünfläche: 2,76 ha (42%),
- Private Verkehrsfläche: 0,44 ha (7%).

Der räumliche Plangeltungsbereich weist keine öffentlichen (Erschließungs-) Flächen auf. Somit bereitet der Bebauungsplan auch keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vor.

Eine Bodenordnung, beispielsweise zur künftigen Abgrenzung des von der UKGM GmbH dauerhaft benötigten Klinikgeländes vom Restbereich für universitäre oder sonstige Nutzungen, erfolgt voraussichtlich nicht in einem förmlichen Verfahren nach BauGB.

Es wird davon ausgegangen, dass in Abstimmung zwischen der UKGM und dem Land Hessen/der Universität sowie ggf. auch für den Fall einer Abparzellierung und Veräußerung des Hauses B mit Grundstücksumgriff an Dritte gesetzeskonforme Lösungen insbesondere unter Berücksichtigung der §§ 19 Abs. 2 BauGB (bebauungsplangemäße Grundstücksteilung) und 4,5 HBO (bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Buch- bzw. Baugrundstücke) gefunden werden.

11. Städtebauliche Planungs- und Erschließungskosten

Nach derzeitigem Planungsstand entstehen der Stadt keine Investitionskosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen und bei der sonstigen Umsetzung des Bebauungsplanes.

Über die Übernahme der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Planungs- und Gutachten-Kosten wird noch eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Universität abgeschlossen.

12. Verfahrensablauf und ergänzende Verträge

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Bei dem Bebauungsplan GI 04/23 „Seltersberg III“ liegen, wie bereits beim angrenzenden, rechtswirksamen Bebauungsplan „Seltersberg II“, die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung vor.

Zwar liegt die im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgesehene zulässige Grundfläche mit maximal 16.400 m² deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 genannten Obergrenze von 20.000 m², wodurch grundsätzlich keine Prüfung etwaiger Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung erforderlich wäre. Jedoch wird durch Berücksichtigung des großen Parkanteiles im Plangebiet sowie der weiteren Anforderungen der o.g. Fallgruppe 1, dass mehrere Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang im Bereich „Seltersberg“ aufgestellt werden/wurden, vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalles (Kap. 8) durchgeführt.

Wegen der zwischen Stadt und Universität vereinbarten Einbringung zweier Grund-Varianten für das medizinische Forschungszentrum mit einher gehenden verfahrensrechtlichen Unterschieden (mit oder ohne Sozialplanung) wird eine im beschleunigten Aufstellungsverfahren

üblicherweise nicht notwendige förmliche frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

In der frühzeitigen Beteiligungsphase vom Mai bis Juli 2010 wurden rd. 60 Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zum Bebauungsplan-Vorentwurf angehört sowie die zuständigen Behörden und Stellen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bei der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt. Zudem wurden eine Bürgerinformationsveranstaltung und eine zweiwöchige Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt.

Nach dem Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 9.09.2010 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung des Planentwurfes vom 21.09. bis einschließlich 21.10.2010 durchgeführt und parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 37 Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbände beteiligt.

Nach Auswertung beider Beteiligungsphasen wurden insgesamt sechs Stellungnahmen und Einwendungen mit abwägungsrelevanten Anregungen in die Abwägung zum Satzungsbeschluss eingestellt. Die Anregungen von Universität und (inhaltsgleich) Hessischem Baumanagement, dem Studentenwerk, der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Mietergemeinschaft Aulweg 126 und des KITA-Fördervereins bezogen sich auf die Erweiterung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten, das Rückbaukonzept sowie die denkmalrechtlichen Anforderungen.

Ergänzende städtebauliche Verträge mit der Universität oder dem Klinikum werden vor Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

13. Anhang

- Ergebnisse der Baumkartierung
- Abschlussbericht zur Sozialplanverhandlung für eine Entmietung des Personalwohnhauses Aulweg 126
- UKGM-Bauvorhaben Parkhaus 2 Seltersberg