

**Vorprüfung  
des Einzelfalls  
gem. § 13a BauGB**

für den vorhabenbezogenen

**Bebauungsplan Nr. GI 04/22**

für das Gebiet 'Seltersberg II'  
(Vorhaben- und Erschließungsplan Universitätsklinikum)

Erläuterungsbericht

## **GLIEDERUNG**

- 1. RECHTLICHER RAHMEN**
- 2. MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS**
- 3. MERKMALE DER VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETE**
  - 3.1. BESTEHENDE NUTZUNG**
  - 3.2. REICHTUM, QUALITÄT, REGENERATIONSFÄHIGKEIT DER NATURGÜTER**
  - 3.3. BELASTBARKEIT DER SCHUTZGÜTER**
  - 3.4. SCHUTZGEBIETE**
  - 3.5. FLÄCHENBILANZEN**
- 4. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**
- 5. ZUSAMMENSTELLUNG UND ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

## 1. Rechtlicher Rahmen

Baugesetzbuch BauGB

§1a Abs. 2- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden

§1a Abs. 3- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 – Pflicht zur Vorprüfung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup>

Anhang 2: Inhalt der Vorprüfung

Bundes- Naturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz  
§1 BNatG und §4 HeNatG

Wasserschutzgesetz

§42 Abs 3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Immissionsschutz

Vermeidung von Emissionen (§1 Abs. BauGB)

UVPG § 1 -Zweck des Gesetzes- ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Prüfung sind die Auswirkungen auf

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu beurteilen.

In Absprache mit den zuständigen Behörden wird für das geplante Vorhaben eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB vorgenommen.

In der Vorprüfung wird Bezug genommen auf

- die Merkmale des Bebauungsplans,
- die Merkmale der voraussichtlich betroffenen Gebiete sowie
- die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

## 2. Merkmale des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Kernstadt von Gießen und umfasst Teile des Sondergebietes Universitätsklinikum, mit Krankenhaus- und Universitätseinrichtungen sowie Einrichtungen für Forschung und Personalwohnen. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 10 Hektar.

Der Bebauungsplan setzt den Rahmen für die Neuordnung des Krankenhausbetriebes; dabei werden im Geltungsbereich vorhandene Gebäude und Einrichtungen entfernt und durch einen zentralen Neubau im Nordwesten des Gebietes mit einem daran anschließenden Park ersetzt.

Der zentrale Neubau wird in weiten Teilen auf den Standorten errichtet, auf denen bislang ebenfalls Gebäude stehen.

Zwecks Ordnung des vorhandenen ruhenden Verkehrs werden an der Gaffkystraße Parkhäuser geplant. Die Zufahrt über die Umlandstraße wird nur noch von Anliegern und von der Feuerwehr genutzt. Die Haupteinfahrt wird über die Gaffkystraße geführt.

Eine Veränderung der Erschließung des gesamten Gebietes ist nur in sehr geringem Umfang erforderlich, da die Neuplanung die vorhandenen Strukturen aufnimmt und nutzt.

## 3. Merkmale der voraussichtlich betroffenen Gebiete

### 3.1. Bestehende Nutzung

Wie bereits erwähnt befinden sich in dem Gebiet Einrichtungen und Verkehrsflächen, die zum Betrieb eines Universitätsklinikums gehören.

Die Flächen der inneren Erschließung werden durch den internen Verkehr sowie durch Anlieferung und Besucher genutzt. Haupteinfahrtsstraßen sind Gaffky- und Umlandstraße.

Ferner befinden sich im Gebiet parkartige Strukturen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen. Die Freiflächen sind als gärtnerisch intensiv gepflegte Anlagen einzustufen und dienen der Erholung.

### 3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter

Bei drei Begehungen des Geltungsbereiches im November und Dezember 2006 wurden - jahreszeitlich bedingt - nur wenige Tier- und Vogelarten festgestellt. Mehr Aufschluss ergaben zwei Begehungen im Frühjahr 2007, bei der folgende Tier- und Vogelarten beobachtet wurden: Amsel, Singdrossel, Wacholderdrossel, Zilpzalp, Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Kleiber, Zaunkönig, Krähe, Elster, Buchfink, Ringeltaube sowie Eichhörnchen und Wildkaninchen. Da alle Begehungen am Tag stattfanden, wurden betreffend nachtaktiver Tiere wie Fledermäuse auf die Aussage langjähriger Mitarbeiter des Klinikums zurückgegriffen. Danach sind keine Unterschlupfe von Fledermäusen vorhanden. Ferner gibt es nach den Aussagen keine Nistplätze von Mauerseglern im Geltungsbereich. Baumhöhlen wurden im Geltungsbereich bei keiner der Begehungen festgestellt.

In Bezug auf die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes ist von einer relativ hohen Vorbelastung auszugehen. Innerhalb des vorgesehenen Plangeltungsbereiches wurde ein Versiegelungsanteil durch bestehende Gebäude und Nebenflächen sowie Straßen von bis zu 62% ermittelt.

Die kleinklimatischen Einflussfaktoren der gärtnerisch gepflegten Grünflächen und die ortsbildprägenden Baumbestände stellen noch am ehesten die Qualität der vorhandenen Naturgüter dar.

### 3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Bei der Betrachtung des Gebietes und der gärtnerisch gepflegten Anlage treten keine Flächen hervor, die einen hohen ökologischen Wert darstellen. Hinweise auf streng geschützte Pflanzen und Tiere gibt es nicht.

### 3.4 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine europäischen Vogelschutzgebiete. Ferner sind keine Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Im Rahmen der Biotopverbundsplanung ist im Landschaftsplan der südliche und westliche Bereich des Geltungsbereiches als Grünzug ausgewiesen.

Beim Klinikgebiet handelt es sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Allerdings unterliegen nur Teile des Geltungsbereiches dem Denkmalschutz.

### 3.5 Flächenbilanzen

#### Flächenbilanzierung für Bestand und Neuplanung

Bezeichnung	Bestand in m <sup>2</sup>	Neuplanung in m <sup>2</sup>
Gebäude einschließlich Parkhäuser	30.800	27.700
Gebäude mit Dachbegrünung	0	10.100
Versiegelte Verkehrsflächen	35.000	28.200
Grünflächen	32.700	32.500
Gesamtfläche	98.500	98.500

## 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die Umsetzung des Vorhabens hat keine bzw. nur unwesentliche Veränderungen der bestehenden Nutzung des Geltungsgebietes als Universitätsklinikum, mit Krankenhaus- und Universitätseinrichtungen, Einrichtungen für Forschung und Personalwohnen, etc. zur Folge.

Die Neubaumaßnahme weist durch die Zusammenfassung der Flächen und das grünplanerische Konzept mit Park und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sehr positive Aspekte auf.

Die kleinklimatischen Einflussfaktoren der gärtnerisch gepflegten Grünflächen und die wesentlichen ortsbildprägenden Baumbestände bleiben erhalten.

Größere Bereiche des Gebietes unterliegen dem Denkmalschutz. Die geplanten Eingriffe wurden mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Das Amt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der Aufstellung der Vorprüfung konsultiert und kommt zu dem Schluss, dass keine Einwände gegen die Maßnahmen bestehen.

Laut Wasserschutzgesetz §42 Abs 3 ist Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Aus hygienischen Gründen wird im Bereich des Klinikums lediglich der

Teich im Park mit Niederschlagswasser aus Zisternen gespeist. Durch eine großflächige Begrünung auf den Dächern der Neuplanung wird Niederschlagswasser auf den Dachflächen zurückgehalten.

Betreffend Lärmemissionen ist festzustellen, dass diese während der Bauphase erhöht sein werden. Nach Abschluss der Bauphase ist jedoch nicht mit einer erhöhten Lärmemission durch die Neubauten zu rechnen.

Auf dem Dach des geplanten Neubaus wird sich ein Hubschrauber-Landeplatz befinden. Ein gesondertes Gutachten in einem eigenständigen Verfahren (luftrechtliches Genehmigungsverfahren nach §6 Luftverkehrsgesetz) wird die Lärmimmissionen prüfen und auf Grund der Schallimmissionsprognose die günstigste An- und Abflugvariante berechnen. Aufgrund bisheriger Erfahrungen mit gleichartigen Anlagen und der nach aktueller Statistik relativ niedrigen Flugbewegungen (im Sommer durchschnittlich max. 1-2 Flüge/d, im Winter max. 1 Flug/alle 2 Tage), wird davon ausgegangen, dass es durch die landeplatzbezogenen Immissionen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen insbesondere bezüglich der angrenzenden Wohnnutzungen kommen wird.\*

Begrüßenswert ist die Lage auf dem Dach, da dadurch keine zusätzlichen Freiflächen für den Bau des Landeplatzes mit zusätzlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Positiv ist festzustellen, dass die Uhlandstraße nicht mehr als Zufahrt für ein Parkhaus genutzt wird. Die Haupteinfahrt erfolgt –wie auch bisher- über die Gaffkystraße. Allerdings ist dort mit einer zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen.

Durch die Neustrukturierung der Parkplatzsituation ist mit einer erheblichen Reduzierung des Park-Suchverkehrs auf dem Gelände sowie in den benachbarten Wohngebieten zu rechnen.

Als freiwillige Kompensation werden auf dem Klinikgelände verschiedene Maßnahmen ergriffen. Durch den Abriss der Orthopädischen Klinik werden Flächen frei, die zu einem Park umgestaltet werden, der auch für die Anlieger zu nutzen sein wird und nicht nur durch Baum- und Strauchplantagen eine äußerst positive Auswirkung hat. Es ergibt sich eine Vernetzung mit dem bestehenden parkartigen Gelände östlich der Gaffkystraße. Da die Baufelder für die Parkhäuser im Bereich des Grünzugs auf bereits -in Teilbereichen- versiegelten Flächen geplant sind, ergibt sich hieraus keine nachteilige Auswirkung auf die Biotopvernetzung.

Flachdächer der neuen Bebauung werden mit einer Dachbegrünung versehen, die Parkhäuser erhalten eine Fassadenbegrünung.

Die Gaffkystraße wird durch eine Allee zur grünen Achse und dadurch deutlich aufgewertet.

---

\* Anmerkung: Die luftverkehrsrechtliche Genehmigung für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz auf dem Universitätsklinik-Neubau in Gießen wurde vom zuständigen Regierungspräsidium Kassel am 15.01.2008 erteilt. Aufgrund der vorgelegten Prognosen und Gutachten erwartet das RP für die Anwohnerschaft zumutbare Lärmeinwirkungen ohne Gesundheitsgefahren.

Schutzgut	Beeinträchtigungen	Auswirkungen und Maßnahmen	Bewertung
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Überbauung (Versiegelung)	Entsiegelung, Dachbegrünung	geringe Auswirkungen
Wasser	Beeinträchtigung durch Versiegelung; erhöhter Wasserabfluss und verringerte Versickerung	Entsiegelung, Wasserrückhaltung durch Dachbegrünung, Teichanlage als Wasserrückhalt	Positive Auswirkung
Klima	Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung	Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Neupflanzung von Bäumen und Sträucher, Neuanlage eines Parks	Positive Auswirkung
Luft	Beeinträchtigung durch Emissionen (Heizung, Verkehr)	Baum- und Strauchpflanzungen	Keine Auswirkung
Pflanzen, Tiere	Beeinträchtigung durch Zerstörung von Lebensräumen (insbesondere Baumverlust)	Kompensation durch Park, Baumpflanzungen, Zusammenlegung von Grünflächen	Keine Auswirkung
Mensch	Beeinträchtigung durch Lärm  Beeinträchtigung durch Verkehr  Beeinträchtigung durch Hubschrauberbetrieb  Unfallrisiko	Temporär während der Bauphase erhöht.  Nach Abschluss der Baumaßnahme erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Gaffkystraße, jedoch nur geringfügiger Mehrverkehr ohne signifikante Auswirkungen in der Schubertstraße, dafür Wegen Wegfall Parkdeck weniger Verkehrsaufkommen im Bereich Uhlandstraße/Wartweg/Friedrichstraße  Gesondertes Gutachten mit Schallimmissionsprognose ist erforderlich. Flugfrequenz lt. Kliniks-Angaben in 2006: Sommer: 10-30 Flüge/monatlich Winter: 5-15 Flüge monatlich Bisher nur tagsüber und auch nur bei guten Sichtverhältnissen  Aufhebung und Begrünung des bestehenden Landeplatzes außerhalb des Plangebietes  Von einem erhöhten Unfallrisiko ist nicht auszugehen.	Temporäre Auswirkung  Geringe Auswirkung  Positive Auswirkung  Seltene, teileräumliche Auswirkung möglich, die abschließend in separatem Genehmigungsverfahren festgestellt wird  Positive Auswirkung  Keine Auswirkung
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz gilt für Teile des Gebietes	Nach Rücksprache mit den Denkmalschutzbehörden sind die Auswirkungen gering.	Geringe Auswirkungen
Landschaftsbild	Beeinträchtigung durch neue Gebäude	Kompensationsmaßnahmen durch Begrünungselemente an Dach und Fassade ebenso wie Eingrünung der Flächen durch Bäume sowie Errichtung eines Parks	Geringe Auswirkungen

## 4. Zusammenstellung und Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Auf Grund der vorgenannten Einzelpunkte ist festzustellen:

- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden nicht beeinflusst und erfordern keine UVP.
- Bezüglich der Abfallerzeugung ist keine Veränderung zum Zustand zu erwarten und erfordern keine UVP.
- Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien werden keine Veränderungen zum Bestand vorgenommen.
- Der Standort des Vorhabens befindet sich im innerstädtischen Bereich mit den genannten Einflüssen auf Umwelt und Natur. Grenzüberschreitende und kumulative Auswirkungen werden nicht festgestellt.
- Auf Grund der geringen Veränderungen in der Struktur sind im Bezug auf die Schutzgüter nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
- Mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist nur während der Bauzeit durch Lärm zu rechnen. Nach Fertigstellung der Maßnahme werden die angrenzenden Wohngebiete durch verminderten Parksuchverkehr entlastet.  
Im Bezug auf das Unfallrisiko werden keine veränderten Auswirkungen festgestellt.

Vom Bauherrn werden freiwillige Kompensationsmaßnahmen nach UVP-Gesetz §3c, wie das Anlegen eines Parks nördlich der Paul-Meimberg-Straße, Herstellung von extensiven Dachbegrünungen auf Flachdächern, Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen vorgenommen.

Nach überschlägiger Prüfung und Berücksichtigung der im UVPG Anlage 2 aufgeführten Kriterien wird festgestellt, dass die Maßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Unterzeichner empfiehlt, auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu verzichten.

Heuchelheim, 9. Mai 2008

F.-J. Hendrikx