



**Bebauungsplan Nr. GI 04/24
„Veterinärklinik I“**

BEGRÜNDUNG

Planungsstand: 18.03.2010

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. K. Freiwald
Dipl.-Ing. (FH) Judith Flacke
Dipl.-Ing. G. Streicher**

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
3.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3.1.2 Regionalplan Mittelhessen 2001.....	5
3.1.3 Flächennutzungsplan	5
3.1.4 Bestehende Bebauungspläne	5
3.1.5 Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung.....	6
3.1.6 Schutzgebiete	6
3.2 Städtebaulicher Bestand	6
3.3 Naturräumlicher Bestand.....	7
3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
3.5 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	11
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	12
4.1 Städtebauliche Konzeption.....	12
4.2 Art der baulichen Nutzung	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung	13
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.5 Festsetzungen nach Landesrecht (HBO).....	14
4.6 Verkehrliche Erschließung.....	15
4.6.1 Straßenführung	15
4.6.2 Fahrrad- und Fußwege.....	16
4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr.....	17
4.6.4 Ruhender Verkehr	17
4.7 Ver- und Entsorgung	18
4.7.1 Wasserversorgung	18
4.7.2 Abwasserentsorgung.....	18
4.7.3 Niederschlagswasser	18
4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung.....	19
4.7.5 Telekommunikationslinien	19
4.8 Private Grünflächen.....	19
5. Immissionsschutz	20
5.1 Beurteilung des Verkehrslärms.....	20
5.2 Beurteilung des Gewerbelärm	20
6. Naturschutz und Landschaftspflege	23
6.1 Ergebnis der UVP-Vorprüfung	23
6.2 Grünordnungskonzept.....	23
7. Sonstige Fachplanungen	25
8. Flächenbilanz und Bodenordnung	27
9. Verfahrensablauf	27
10. Anhang	27

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Universitätsstadt Gießen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südlichen Bereich der Veterinärklinik und einen Teil der Straße „Hollerweg“. Begrenzt wird das Gebiet im Westen von der Frankfurter Straße, im Nordwesten von Bahnanlagen und im Südwesten von der Straße „Hollerweg“. Die Abgrenzung innerhalb des Universitätsgeländes erfolgt im Nordosten durch die Grenze des Denkmalschutzensembles; die Magistrale fasst das Gebiet im Westen bis zum geplanten Neubau der Kleintier- und Vogelklinik und verläuft dann weiter in westliche Richtung auf den Hollerweg. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,2 ha.

Das Gebiet besteht aus den folgenden Flurstücken in der Gemarkung Gießen:
Flur 8, Nr. 58/4 (tlw.), 58/5, 60/2, 60/3, 66/1, 67/5, 237/5, 240/2 sowie 221/1 und 240/9 (tlw.) (Stand: September 2007).

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Justus-Liebig-Universität plant den kurzfristigen, schrittweisen Ausbau des Veterinärklinik-Standortes an der Frankfurter Straße. Der Veterinärklinik-Standort teilt sich in einen Bereich südwestlich und nordöstlich der Frankfurter Straße. Der im Geltungsbereich befindliche Bereich im Südwesten umfasst unterschiedliche Abteilungen der Veterinärklinik, u. a. die Bereiche Anatomie, Physiologie, Geburtshilfe, Biochemie sowie Kleintiere etc. Außerdem sind auf dem Gelände Räume für die Studierenden, Lagerflächen, Stellplätze für Fahrzeuge (Ambulanz) und betriebliche Werkstätten untergebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst außerdem teilweise die im Südwesten angrenzende Straße „Hollerweg“, da der Straßenausbau den Anforderungen, die sich aus den geplanten Umstrukturierungen ergeben, angepasst werden soll.

Grundlage der Erarbeitung des Bebauungsplanes stellt die Machbarkeitsstudie „Veterinärmedizinische Kliniken der Justus-Liebig-Universität Gießen“ des Büros apd architekten dar, die sich mit dem gesamten Bereich südwestlich der Frankfurter Straße beschäftigt. In der Machbarkeitsstudie wurde die Unterbringung des Raumprogramms unter Berücksichtigung der internen Betriebsabläufe flächenhaft geprüft und in einer Massenstudie dargestellt. Zudem enthält sie einen Abfolgeplan, der insgesamt 19 Bauphasen mit Abrissen, Interims- und Neubauten umfasst und damit den zeitlichen Fahrplan für die Umsetzung der Bauabschnitte vorgibt. Neben der Machbarkeitsstudie stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes die Vorplanung zum 1. Bauabschnitt (Kleintier- und Vogelklinik) des Architekturbüros Heinle, Wischer und Partner zur Verfügung.

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

Zu Beginn des Planverfahrens umfasste der Geltungsbereich das Gelände der Veterinärklinik, des Tierseucheninstitutes, den Parkplatz an der Glaubrechtstraße sowie angrenzende Grundstücke. Im Laufe dieses Verfahrens hat sich der Geltungsbereich auf den in Kapitel 1 dargestellten Bereich verkleinert, in dem die Kleintier- und Vogelklinik (1. Bauabschnitt) realisiert werden soll. In einem weiteren Bebauungsplan soll der übrige Bereich der Veterinärklinik westlich der Frankfurter Straße zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Pferdeklinik (2. Bauabschnitt) abgedeckt werden. Die Bereiche östlich der Frankfurter Straße entfallen vorläufig und sollen möglicherweise im Zuge der Überplanung des Geländes der Humanklinik bearbeitet werden.

Folgende wesentliche, vorläufige Ziele des Planverfahrens wurden zu Beginn des Planverfahrens im November 2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen:

- Um- und Ausbau des Veterinärklinikums in zwei Bauabschnitten zur Etablierung, Konzentration und Erweiterung der verschiedenen klinischen Nutzungen,
- Attraktivitätssteigerung des Campusbereiches durch Einrichtung von Grün- und Aufenthaltsflächen, Neuordnung und Reduzierung der ebenerdigen Stellplätze (durch Stellplatzerrichtung in Tiefgaragen),
- Klärung einer Bebauungsperspektive für den Klinikparkplatz Ecke Am Steg/Glaubrechtsstraße zur Arrondierung des angrenzenden Wohngebietes,
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzung auf den Privatgrundstücken im Geltungsbereich,
- Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Klinikausbaus gegenüber den umliegenden Wohnnutzungen.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird im bislang unbeplanten Innenbereich aufgestellt. Das Plangebiet ist vollständig bebaut oder wird für verkehrliche Belange genutzt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Durch die bauliche Umgestaltung am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine bisher bereits genutzte Fläche nachverdichtet und städtebaulich neu geordnet, so dass sie zukünftigen Anforderungen gewachsen ist. Dringender Handlungsbedarf ist gegeben, da mit der Umsetzung der ersten Bauphase (Interimsbauten) bereits 2009 begonnen werden soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, was es ermöglichen würde, den Bebauungsplan nach § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Da jedoch der nördlich an diesen Geltungsbereich angrenzende Teil der Veterinärklinik in Zukunft ebenfalls bauplanungsrechtlich überplant werden soll und die Bebauungspläne damit in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, ist deren gemeinsame Grundfläche zu betrachten. Es ist also davon auszugehen, dass eine maximal zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird. Damit entspricht die vorliegende Bebauungsplanände-

rung der Fallkonstellation, die im § 13a (1) 2 Nr. 2 BauGB geregelt ist. Damit ist eine übersichtliche Prüfung anhand der Kriterien, die in der Anlage 2 zum BauGB aufgelistet sind, durchzuführen, um herauszufinden, ob der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen verursacht. Kommt die Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, kann im weiteren Verlauf des Verfahrens das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden (zum Ergebnis der Vorprüfung s. Kap. 6.1). Gemäß § 13 (3) BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4, abgesehen; § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

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

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden, sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt ist. Die Berichtigung erfolgt im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplanes, wobei das BauGB keine Formvorschriften vorgibt (s. Kap. 3.1.3).

3.1.2 Regionalplan Mittelhessen 2001

Der Regionalplan Mittelhessen (2001) weist im gesamten Plangebiet „Siedlungsbereich – Bestand“ aus. Auch im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen (Stand: 02.02.2006, Offenlegung gem. § 10 (3) HLPG) und im Entwurf zur zweiten Anhörung und Offenlegung 2009 (Stand: 01.06.2009) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) dargestellt. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Der am 05.11.2000 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Gießen weist für den Bereich der Veterinärklinik ein „Sondergebiet Hochschule“ (SO H) aus.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der Bodennutzung sind weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.1.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich südwestlich der Frankfurter Straße existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.1.5 Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung

Im Landschaftsplan der Stadt Gießen in der Karte „Biotoptypen und Nutzungsstruktur“ ist das Gelände der Veterinärklinik südwestlich der Frankfurter Straße als Zeilenbebauung/Hochhäuser/Militärische Anlagen dargestellt, das von einzelnen Grünanlagen durchzogen ist. Am westlichen Rand ist eine Einzelhausbebauung mit Freiflächen und Gärten (stark versiegelt) dargestellt.

Für den Teilbereich südwestlich der Frankfurter Straße sind im Landschaftsplan keine Aussagen hinsichtlich der Schutz- und Entwicklungskonzeption enthalten.

In der Stadtbiotopkartierung aus den 90er Jahren ist das Plangebiet im Bereich der Veterinärklinik detailliert aufgenommen worden. Die bebauten Bereiche der Veterinärklinik sind als öffentlich genutzte Gebäude mit hohem Versiegelungsgrad (teils > 70%), die Straßenverkehrsflächen als Großparkplätze (teilweise unversiegelt) und als versiegelte Fahr- und Feldwege dargestellt. Die Grünflächen sind überwiegend als intensiv gepflegte (öffentliche) Grünflächen, in kleinerem Umfang als Grünlandflächen - Weide - dargestellt. Die bebauten Grundstücke außerhalb des Klinik-Areals sind als offene Blockbebauung mit Freiflächen und Gärten oder als lockere Einzel- und Reihenhausbebauung gekennzeichnet.

Darüber hinaus wurden im Süden des Plangebietes folgende besondere Arten erfasst, wobei nur Gartenrotschwanz und Mehlschwalbe nach BNatSchG besonders geschützt sind:

Flora	Fauna
Gewöhnliche Ochsenzunge – <i>Anchusa officinalis</i>	Kleine Pechlibelle – <i>Ischnura pumilio</i> Gartenrotschwanz – <i>Phoenicurus phoenicurus</i> Mehlschwalbe – <i>Delichon urbicum</i>

In der UVP-Vorprüfung wurde nachgewiesen, dass die Gewöhnliche Ochsenzunge als Art der Ruderalfluren möglicherweise vorkommt, wobei die Art auch nach der Umgestaltung im Geltungsbereich voraussichtlich siedeln wird. Für die Mehlschwalbe erfolgten im Jahr 2008 gesicherte Nachweise, eine Berücksichtigung der Vorkommen erfolgt in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Verfahren. Ein Vorkommen von Kleiner Pechlibelle und Gartenrotschwanz kann dagegen ausgeschlossen werden, da als Lebensraum geeignete Biotopstrukturen zur Zeit nicht vorhanden sind (vgl. 3.3).

3.1.6 Schutzgebiete

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

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Aufgrund der geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen auf dem Gelände der Veterinärklinik wird sich die vorhandene Baustruktur in den nächsten Jahren verändern. Grundsätzlich werden die vorhandenen Strukturen im Bebauungsplan aufgegriffen und in einer städtebaulich verträglichen Weise weiterentwickelt.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch eine denkmalgeschützte Gesamtanlage Nr. XVI „Veterinärkliniksviertel“ begrenzt, welche durch mehrere Kulturdenkmale, Freiflächen und Teile historischer Einfriedung gekennzeichnet ist (s. Kap. 3.4).

Geprägt wird die Baustruktur von verschiedenen Gebäuden, die seit 1960 sukzessive errichtet, erweitert und saniert wurden. Die Sanierungsmaßnahmen dauern zurzeit an. Obwohl sich die Gebäude in ihrer Bausubstanz und -gestaltung unterscheiden, lassen sich folgende städtebaulichen Merkmale feststellen:

- langgestreckte Baukörper (innere Erschließung mit Mittelflur und beidseitig angelagerten Nutzräumen, Gebäudelänge in der Regel 40 - 60 m) mit prägenden Kopfbauten
- nicht mehr als 3 Vollgeschosse
- klare Gliederung der Fassadenstruktur (schlicht, von der Nutzung geprägt)
- Zweiachsige innere Haupteerschließung parallel zur Frankfurter Straße mit Dominanz der südöstlichen Achse (durch direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege)
- ansatzweise Ausbildung von Hofflächen und Formierung einzelner Stadtbausteine

Die vorhandenen Freiflächen auf dem Gelände der Veterinärklinik sind im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude parkähnlichen Charakters und haben eine hohe Aufenthaltsqualität. Die übrigen Freiflächen im Geltungsbereich dienen entweder der Randeingrünung oder werden überwiegend zur Unterbringung der Tiere genutzt und abgeweidet.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Einrichtungen und Verkehrsflächen, die zum Betrieb des Universitätsklinikums gehören. Neben versiegelten und bebauten Flächen sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie Grünflächen anzutreffen, die teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, überwiegend jedoch als Rasenflächen angelegt sind. Die Grünflächen werden im Wesentlichen intensiv gepflegt, teilweise als Weide- und Auslauffläche für die Tiere der Veterinärklinik genutzt und zählen zu den „gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich“. Vereinzelt sind in Teilbereichen kleinere Ziergehölzflächen anzutreffen.

• Boden

Die Böden des Planungsgebietes sind weitgehend überbaut bzw. versiegelt. In den noch offenen Bereichen ist das Bodengefüge anthropogen überformt. In den oberen Bodenschichten handelt es sich in der Regel um Auffüllungen, so dass hier natürlich anstehende Böden nicht mehr vorhanden sind. Der Untergrund wird im Wesentlichen durch stark sandigen, tonigen und z. T. auch kiesigen Schluff gebildet, darunter steht Grauwacke als verwitterter Fels an. Besondere Bodenformengesellschaften sind somit innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Der Versiegelungsgrad liegt mit 13.848 m² bei ca. 72,3 %, die Grünflächen nehmen lediglich einen Flächenanteil von 3.634 m² (ca. 19 %) ein. Die verbleibenden 8,7 % sind wasserdurchlässig befestigt.

• Wasser

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

Die Grundwasserergiebigkeit ist aufgrund der anstehenden Gesteine (Ton, Schluff, Feinsand und Tonschiefer) als Festgestein sehr gering, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist

wechselnd mittel bis gering. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 5,40 m (Grundwassermessstelle VS 760) bzw. 5,50 m (Grundwassermessstelle VS 761) im Umfeld des Gebäudes Nr. 116. Hierbei handelt es sich um einmalig gemessene Werte und nicht um Durchschnittswerte.

- **Klima/Luft**

Klimatisch gehört das Planungsgebiet dem Bezirk „Lahntal“ an und liegt hier im „Gießener Becken“. Bedingt durch die geographische Lage an der Ostabdachung des Rheinischen Schiefergebirges liegt das Stadtgebiet in ausgeprägter Windlee-Lage mit relativ geringen Niederschlagsmengen. Die mittlere Niederschlagssumme im Jahr beträgt ca. 550 - 650 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,5 - 9 °C. Der Wind kommt vorherrschend aus südwestlichen bis südöstlichen Richtungen. Nach der Wuchsklima-Gliederung Hessens ist das Gebiet als „ziemlich mild“ (Wärmesummenstufe 7) zu bezeichnen (ELLENBERG 1974).

Nach der Klimafunktionskarte Hessen (HMWVL 1997) gehört das Planungsgebiet zu den Räumen städtischer Überwärmung. Nach dem Gutachten des Deutschen Wetterdienstes „Stadtklima Gießen“ (1995) gehört das Planungsgebiet zu den thermischen Belastungsräumen mit relativ hoher und dichter Bebauung, hohem Versiegelungsgrad und vermehrten Emissionen von Abgasen, Aerosolen und Abwärme. Die Gehölz- und Grünstrukturen des Planungsgebietes übernehmen eine gewisse lufthygienische Ausgleichsfunktion. Aufgrund des relativ geringen Flächenanteils dieser Strukturen kann die Wärmebelastung sowie die lufthygienische Belastung des Planungsgebietes jedoch nicht gänzlich kompensiert werden, so dass die lokalklimatische Bedeutung des Planungsgebietes insgesamt gering ist.

- **Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet ist weitgehend versiegelt (Biotoptyp 10.510) bzw. bebaut (Biotoptyp 10.710), auf Teilflächen auch wasserdurchlässig befestigt bzw. vegetationslos (Biotoptyp 10.530). Die wenigen Grünflächen werden im Wesentlichen intensiv gepflegt; sie sind z.T. mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, überwiegend jedoch als Rasenflächen angelegt. Diese werden vielfach von den für die Tierklinik angelieferten Tieren als Standfläche genutzt und sind relativ artenarm. Auf Teilflächen haben sich artenarme Weidegesellschaften entwickelt. Sie sind insgesamt von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. In der Bestandskarte sind die artenarmen Grünflächen als „gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich“ (Biotoptyp 11.221), die Gehölzflächen als „Hecken-/Gebüschpflanzung standortfremd/Ziergehölze“ (Biotoptyp 02.500) dargestellt.

Nach Aussage der Stadtbiotopkartierung der Stadt Gießen kommen im Süden des Planungsgebietes westlich der Frankfurter Straße als besondere Tierarten Kleine Pechlibelle, Gartenrotschwanz und Mehlschwalbe sowie als besondere Pflanzenart Gewöhnliche Ochsenzunge vor (vgl. Kap. 3.1.5). Keines dieser Vorkommen zählt zu den streng geschützten Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wohingegen alle wild lebenden Vögel zu den besonders geschützten Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zählen.

Die Kleine Pechlibelle (*Ischnura pumilio*) zählt nach der hessischen Roten Liste für Libellen zu den gefährdeten Arten (RLH 3). Ein aktuelles Vorkommen innerhalb des Planungsgebietes ist nicht wahrscheinlich, da es sich bei der Kleinen Pechlibelle um eine Pionierart an Gewässern handelt. Geeignete Biotopstrukturen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das damals kartierte Vorkommen kann nur an einer größeren Pfütze im Bereich der Autowaschanlage erfolgt sein.

Der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) zählt nach der hessischen Roten Liste für Vögel zu den gefährdeten Arten (RLH 3) und nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den besonders geschützten Arten. Ein aktuelles Vorkommen innerhalb des Planungsgebietes ist nicht wahrscheinlich, da die Biotopstrukturen hierfür nicht ausreichend sind. Im Stadtgebiet von Gießen ist der Gartenrotschwanz an wenigen Stellen noch relativ häufig, hat aber in den letzten Jahren durch zahlreiche rückwärtige Bebauung von ehemals alten Gärten stark abgenommen. Ein Vorkommen ist auch nach der Umgestaltung innerhalb des Planungsgebietes nicht wahrscheinlich.

Die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) zählt nach der hessischen Roten Liste für Vögel zu den gefährdeten Arten (RLH 3) und nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den besonders geschützten Arten. Die Mehlschwalbe ist schon seit vielen Jahren Brutvogel im Bereich der Veterinärklinik. Die Kontrollen im Herbst 2008 erbrachten Nestnachweise an den Gebäuden Nr. 128, 130 und am westlichen Gebäudeteil von Nr. 106. Mit sicherlich 18 Paaren ist diese Mehlschwalbenkolonie des Planungsgebietes eine der größten innerhalb der Stadt Gießen. Ihr kommt somit eine besondere Bedeutung zu.

Im Oktober 2008 erfolgten weiterhin zwei Kontrollen zu potentiellen Fledermausvorkommen, da einige gebäudebewohnende Fledermausarten diese fast ganzjährig nutzen. Zudem sind in Zugzeiten gelegentlich Zuwanderungen von Fledermäusen zu beobachten, die zu dieser Zeit einzelne Gebäude nutzen. Das Gelände der Veterinärklinik ist durchaus geeignet, gebäudebewohnenden Arten gute Unterschlupfmöglichkeiten in Kombination mit ausreichender Nahrung (Ställe, Großtiere) zu bieten. An einem der Pferdeställe ist ein größerer Fledermauskasten vorhanden, der im Jahr 2008 aber offensichtlich nicht besetzt war.

Die Fledermauskontrolle am 8. Oktober 2008 erbrachte lediglich im Norden des Untersuchungsraumes außerhalb des Plangebietes im Bereich der Grünflächen zwischen Gebäude Nr. 108 und 110 den Nachweis von mindestens zwei Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*), die sich auf Nahrungssuche im Bereich der älteren Bäumen aufhielten. Ein weiterer Nachweis am 21.10.2008 konnte nicht erfolgen. Ebenso konnte kein Fledermausvorkommen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, jedoch sind auch hier gelegentlich nahrungssuchende Tiere zu erwarten.

Die Gewöhnliche Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*) zählt weder nach hessischer Roter Liste (RLH) noch nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den gefährdeten bzw. geschützten Arten. Ein aktuelles Vorkommen innerhalb des Planungsgebietes ist möglich, da die Art Ruderalstandorte besiedelt. Im Stadtgebiet von Gießen ist die Pflanzenart auch von anderen Standorten bekannt.

Insgesamt ist das Planungsgebiet durch eine siedlungsangepasste Tier- und Pflanzenwelt geprägt. Vorkommen weiterer besonderer Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Im Frühjahr / Sommer 2009 werden ergänzende Kartierungen von Fledermäusen und Vögeln durchgeführt und finden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

Innerhalb des Planungsgebietes sind 46 Bäume anzutreffen, die im Einzelnen in der Bestandskarte der UVP-Vorprüfung dargestellt sind. Hierbei handelt es sich um Laub- und Nadelbäume von unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Alter, von denen die Laubbäume den größten Anteil einnehmen. Die UVP-Vorprüfung wurde für das gesamte Gebiet der Veterinärklinik durchgeführt. Im Resultat dieser Untersuchung war festzustellen, dass die meisten Bäume von zukünftigen Bauvorhaben nicht betroffen sind, so dass sie erhalten bleiben können. Im eigentlichen Plangebiet kann diese positive Bilanz nicht gewahrt werden. Von dem 1. Bauvorhaben im Südwesten des Universitätsgeländes sind insgesamt 17 Bäume betroffen, die voraussichtlich nicht erhalten werden können.

• Landschaftsbild/Stadtgestalt

Für das Landschafts- bzw. Stadtbild ist das Relief des Planungsgebietes in Verbindung mit den baulichen Anlagen sowie den weiteren Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmend. Das Planungsgebiet ist insgesamt durch eine Steigung in nordöstlicher Richtung gekennzeichnet. Das Gelände weist zudem eine geringe Neigung in westlicher Richtung zum dortigen Bahngelände auf. Geländeversprünge bestehen in den westlichen Randbereichen zwischen Klinikgelände und Hollerweg bzw. angrenzender Bahnanlage. Insgesamt kommt dem Planungsgebiet aufgrund seiner relativ geringen Reliefenergie und seiner innerstädtischen Lage keine besondere Bedeutung im Hinblick weitreichende Sichtbeziehungen und Fernwirkungen zu.

Der im Nordosten angrenzende Bereich des Planungsgebietes gehört zur Gesamtanlage XVI „Veterinärkliniksviertel“ (vgl. Kap. 3.4).

Die Frankfurter Straße verläuft von Südwesten nach Nordosten als zentrale Hauptverkehrsstraße und ist verkehrlich stark belastet. Straßenbäume im Nordwesten des Planungsgebietes sorgen als vertikale Strukturelemente für eine Gliederung des Straßenfreiraumes. Aufgrund des geringen Alters der Bäume sind diese jedoch nur gering wirksam. Die übrigen Straßen des Planungsgebietes übernehmen Erschließungsfunktionen für die Klinikbereiche. Diese werden durch weitere Grünflächen und Einzelbäume gegliedert, die für das Stadtbild von besonderer Bedeutung sind. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die älteren Laubbäume mit ihren ausladenden Kronen, die stadtbildprägend sind. Durch den 1. Bauabschnitt betroffen sind die Baumstandorte Nr. 50, 52, 60, 61. Die Wiesen- und Rasenflächen werden zudem von den für die Tierklinik angelieferten Tieren als Standfläche genutzt und dienen nur bedingt der freiraumbezogenen Erholung.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Gesamtanlage Nr. XVI „Veterinärkliniksviertel“ liegt westlich der Frankfurter Straße und begrenzt das Planungsgebiet im Norden. Westlich bzw. nordwestlich wird das „Veterinärkliniksviertel“ durch das Bahnhofs- und durch den parallel zu diesem verlaufenden, in weitem Bogen geführten Alten Wetzlarer Weg (einem Teil des alten Wegenetzes: Fußpfad nach Wetzlar, Mittelweg, Hollerweg) begrenzt. Die südwestliche Begrenzung bildet das historische Areal der Veterinärklinik. Das vor allem durch die genossenschaftlichen Bauten des evangelischen Arbeitsvereins geprägte, um die Jahrhundertwende angelegte Viertel um die zentrale Crednerstraße wird durch die Querstraßen „Am Steg“, „Mittelweg“, „Hillebrandstraße“, „Klinikstraße“, „Hofmannstraße“ und „Friedrichstraße“ erschlossen.

Die Veterinär-Medizinischen Institute wurden in den Jahren 1903-1911 erbaut. Das historische Ensemble umfasst die Gebäude Frankfurter Straße 92, 94, 96, 108, 120, 122. Durch Ergänzungen und Veränderungen der Nachkriegszeit ist die ursprüngliche Symmetrie der Anlage heute leider zerstört. Die wichtigsten Gebäude des historischen Bestandes sind jedoch erhalten. So präsentiert sich der vordere, zur Frankfurter Straße orientierte Teilkomplex mit dem von der Straße zurückgesetzten Auditoriums-Gebäude und den flankierenden Bauten der Pathologischen-Anatomie (links) und der Normalen-Anatomie (rechts) fast unverändert. Ebenfalls weitgehend original erhalten ist die mit ihrer Langseite zum Steg orientierte Chirurgische Klinik. Einige Gebäude sind durch Anbauten geringfügig beeinträchtigt. Nur noch teilweise erhalten ist die Lungsteineinfriedung mit Lattenzaunaufsatz, die das Gelände zur Frankfurter Straße und zum Steg begrenzt.

Wegen seiner künstlerischen, städtebaulichen und universitätsgeschichtlichen Bedeutung ist das Gebäudeensemble einschließlich des erhaltenen Wegenetzes (teilweise Kopfsteinpflasterung) und einschließlich des zentralen Vorfürhofes Kulturdenkmal.

Moderne Architekturformen und Gestaltungselemente sind in unmittelbarer Nähe zu Kulturdenkmälern nicht zwingend störend, daher wird auf gestalterische Festsetzungen im Hinblick auf den Denkmalschutz verzichtet, um die Hochbauplanung nicht zu weit einzuschränken. Da die Untere Denkmalschutzbehörde bei Bauvorhaben in der Nähe der o.g. Gesamtanlage ohnehin zu beteiligen ist, werden die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Schutz der Einzeldenkmale und der Gesamtanlage als ausreichend angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 16 HDSchG Bauvorhaben im Umfeld der denkmalgeschützten Gesamtanlage Nr. XVI „Veterinärklinikviertel“ und in der Nähe der Einzeldenkmale von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu genehmigen sind.

Die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind gemäß § 20 HDSchG dem Denkmalpfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.5 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen (B 49, Bahn) und zu Industrie- und Gewerbeanlagen jenseits der Bahnanlagen sowie aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Anhand einer Luftbilddauswertung für den Bereich der Veterinärklinik ist offensichtlich, dass zahlreiche Bombentrichter und vermutete Blindgänger vorhanden sind. Einzelne Objekte und Flächen wurden in der Vergangenheit bereits untersucht.

Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen sind zu beachten.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Dem ca. 2,2 ha großen Plangebiet wird aufgrund der innerstädtischen Lage für die zukünftige Entwicklung der Universität eine hohe Bedeutung zugesprochen. Für einen städtebaulich verträglichen Ausbau des Veterinärklinikstandortes an der Frankfurter Straße ist es insbesondere wichtig, auf den Bestand in angemessener Weise Rücksicht zu nehmen. Speziell das im Nordosten unmittelbar angrenzende Denkmalschutzensemble muss Berücksichtigung finden.

Entlang der Frankfurter Straße ist in erster Linie eine angemessene Fassung des Straßenraumes anzustreben. Dabei ist langfristig eine Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke vorzusehen, welche sich in der Fassadengestaltung sowie -gliederung an den Nachbargebäuden orientieren soll. Die bestehende Randeingrünung ist zu erhalten bzw. zu ergänzen. Aufgrund der Lage an einer stark frequentierten Einfallstraße ist bei den Neubauten auf eine einladende, moderne Gestaltung Wert zu legen. Dagegen sollten aufdringliche und überflüssige Werbeanlagen vermieden werden.

Für den Bereich entlang der Straße „Hollerweg“ wird beabsichtigt, die gegenwärtigen veralteten Bestandsgebäude zu überplanen und damit die ungeordnete bauliche Situation zu beseitigen. Das Neubauvorhaben Kleintierklinik (1. Bauabschnitt) soll sich in den Gesamtblock einfügen und gleichzeitig die südwestliche Ecke des Uni-Geländes betonen. Besonders die Gebäudefassaden an der Ecke westlicher/südlicher Hollerweg und die innerhalb des Campus-Geländes prägende östliche Gebäudeecke der Kleintierklinik erfahren eine repräsentative Gestaltung.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung auf dem Veterinärklinikgelände ist ebenso die Verbesserung der Verkehrssituation von Bedeutung. Um den fließenden Verkehr auf dem Hollerweg zu garantieren, ist eine Verbreiterung der Straße erforderlich. Für den ruhenden Verkehr soll durch die im 1. Bauabschnitt geplante Tiefgarage der Bedarf an Parkfläche gedeckt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird als Sondergebiet „Hochschule – Veterinärklinik“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen und dient damit der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für die Bereiche Lehre, Forschung und Klinik im veterinärmedizinischen Bereich. Zulässige Nutzungen sind Tierkliniken einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen, Gebäude und Räume für Forschung, Lehre und Ausbildung im Bereich der Veterinärmedizin, Verwaltungsgebäude und Büroräume, die der Veterinärklinik zugeordnet sind, Tiefgaragen für Beschäftigte, Studierende und Besucher, der Versorgung des Gebietes dienende Gaststätten und Läden sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Die immissionsschutzmäßigen Auswirkungen der Veterinärklinik, welche als Gewerbegebiet eingestuft wird, auf die Wohnbebauung entlang der Straße „Hollerweg“, hat ergeben, dass die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet am Tage teilweise überschritten werden (vgl. Kapitel 5.2). Eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 3 dp(A) wird für vertretbar gehalten. Um dies zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan eine immissions-

schutzrechtliche Differenzierung des Baugebiets in SO1 und SO2 vorgenommen und für das SO2 festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen auf der gegenüberliegenden Seite des Hollerwegs nicht wesentlich stören. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden, wobei der Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand an jeder Stelle eingehalten wird.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet 0,7 festgesetzt. Aufgrund der Lage im städtischen Umfeld und der Nähe zur Innenstadt ist ein hoher Ausnutzungsgrad der Grundstücke angemessen. Daher ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Für zwei südlich an das Denkmalschutzensemble angrenzende Bauflächen wird im Bebauungsplan eine Traufhöhe von 185 m über NN festgesetzt, um ein Einfügen der Gebäudekubatur in die umgebende denkmalgeschützte Bebauung zu gewährleisten. Diese Traufhöhe entspricht ungefähr der Traufhöhe der unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude (Nr. 94 und 96) in der Frankfurter Straße und wurde aus den Höhenangaben der Bestandspläne in Bezug zur jeweiligen Geländeoberkante ermittelt. Die Traufhöhe wird als maßgeblich angesehen, um zu gewährleisten, dass mit den angrenzenden historischen Gebäuden eine gemeinsame Gebäudeoberkante ausgebildet wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt. Südöstlich der Magistrale wird das Plangebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung auf drei Vollgeschosse begrenzt. Für die Kleintier- und Vogelklinik im ersten Bauabschnitt an der Straße „Hollerweg“ wird im wesentlichen eine fünfgeschossige Bauweise festgesetzt. Die Höhe des Bauwerks entspricht dennoch annähernd der viergeschossigen Wohnbebauung im direkten Umfeld, da das erste Vollgeschoss, welches als Tiefgarage und Lager fungiert, zu großen Teilen unter der Erde liegt. Durch den starken Geländesprung in diesem Bereich ragt das Geschoss auf der Südostseite ca. 1,50 m über die Geländeoberfläche hinaus, auf der zum Bahngelände hin orientierten Seite im Nordwesten beträgt die Höhe über der Geländeoberkante ca. 3,50 m. Da es sich allerdings um die von der Wohnbebauung abgewandte Seite handelt, kann davon ausgegangen werden, dass sich die festgesetzte Geschossigkeit der Bebauung im 1. Bauabschnitt in die Umgebung einfügt und das Erscheinungsbild des Betrachters nicht beeinträchtigt wird. Dazu dient auch die Abstufung der fünfgeschossigen Bauweise hin zu einer viergeschossigen Bauweise in einem ca. 5 – 18 m breiten Streifen entlang des Hollerwegs. Die Abgrenzung orientiert sich an der Entwurfsplanung der Kleintier- und Vogelklinik. Durch diese Gliederung der Baugebiete SO1 und SO2 und die Festsetzung zur Ausprägung der zulässigen Staffelgeschosse wurde die obere Gebäudekante in Gegenlage zur Wohnbebauung am Hollerweg zurückversetzt und damit die Wahrnehmung der Flachdach-Bebauung modifiziert.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden durch Baugrenzen vier separate Baufelder festgesetzt, deren Ausmaße eine Großstruktur in der zukünftigen Bebauung vermeiden und weiterhin gewährleisten, dass die nach HBO erforderliche Tiefe der Abstandsflächen eingehalten wird.

Die Baugrenzen sind so zueinander angeordnet, dass durch die daran angelehnten Gebäudekanten die Straßenräume der Straßen „Hollerweg“, Frankfurter Straße und der inneren Erschließungsachse definiert werden. Südöstlich der Magistrale umfassen die Baugrenzen die bestehenden Gebäude. Darüber hinaus wurde im Bereich der Gebäude Nr. 98 und 102 das Baufenster so ausgedehnt, dass auch der in der Katasterkarte noch nicht eingetragene südwestliche Anbau an das Gebäude Nr. 98 (Neue Sezierhalle), der geplante Neubau des Gebäudes Nr. 102 und diverse Interimsbauten realisiert werden können. Die Baugrenze im Südwesten, die den Neubau der Kleintier- und Vogelklinik umfasst, berücksichtigt den aktuellen Planungsstand der Hochbauplanung. Im Kurvenbereich des Hollerweges ist oberhalb des I. Vollgeschosses eine Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von 9,00 m bis zu 3,50 m Tiefe zulässig, wenn eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m eingehalten wird. Außerdem darf die festgesetzte Baugrenze durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit sie in den Abstandsflächen gem. HBO zulässig sind, bis zur Grundstücksgrenze überschritten werden.

4.5 Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Damit sich das geplante Vorhaben in das Stadtbild einfügt und gleichzeitig eine rechtliche Fixierung der baulichen Merkmale des Vorhabens stattfindet, sind über die bereits erläuterten Festsetzungen hinaus verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Hochbauten notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Staffelgeschosse nach § 2 (4) HBO werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Sie sind in den Baufenstern mit der Festsetzung StG für Staffelgeschoss oberhalb des zulässigen Vollgeschosses zulässig. Bei den Baufenstern handelt es sich zum einen um die unmittelbar an die denkmalgeschützten Gebäude angrenzenden Baufenster im Nordosten des Plangebietes. Dort sind Staffelgeschosse vorstellbar, da die Höhendifferenz zwischen Traufe und First der benachbarten, historischen Gebäude diese einräumt und sie gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 3,50 m zurückgesetzt liegen, weshalb sie im Straßenbild nicht so stark in Erscheinung treten. Außerdem ist ein Staffelgeschoss oberhalb des fünften Vollgeschosses im Baufenster des 1. Bauabschnitts „Kleintier- und Vogelklinik“ an der Straße „Hollerweg“ zulässig. Dort muss es gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 2,0 m zurückgesetzt sein und gliedert sich daher in die umliegende Wohnbebauung ein. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn keine Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus besteht; dies kann beispielsweise an den Fassaden von Innenhöfen der Fall sein.

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, z.B. Aufzugsüberfahrten, nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig sind und gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt sein müssen. In Ausnahmefällen können aus technisch zwingenden Gründen größere Höhen zugelassen werden. Solaranlagen auf Flachdächern (Dachneigung < 5°) oder flach geneigten Dächern (Dachneigung 5° - 25°) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 2,0 m zurückgesetzt sein. Durch die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten und die Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen treten diese im Straßenbild nicht so stark in Erscheinung, so dass die Traufe als dominante Raumbegrenzung durchgängig erkennbar ist.

Die häufig unmaßstäbliche und zum Teil sehr aufdringliche Form von Werbeanlagen kann nicht nur die gestalterische Qualität eines Baugebietes beeinträchtigen, sondern erschwert durch eine Überfrachtung mit Informationen oftmals auch die Orientierung. Es soll sichergestellt werden, dass das historische Erscheinungsbild des angrenzenden Denkmalschutzensembles nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird. Werbeanlagen müssen sich daher nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander in das Straßen- und Ortsbild einfügen und dürfen das Erscheinungsbild des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, nicht beeinträchtigen. Soweit mehrere Werbeanlagen gleichzeitig einsehbar sind, sind diese hinsichtlich Art, Größe und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Alle auf optische Fernwirkung zielenden Elemente der Werbung werden eingeschränkt. Insbesondere sind bewegliche, leuchtende oder blinkende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Buchstaben oder Emblemen auszuschließen.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein, Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. An einem Gebäude ist je Betrieb in der Regel nur eine einzige Werbeanlage je Straßenseite unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 7/10 der Gebäudefront sein.

Die gem. § 81 HBO aufgenommenen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Einfriedung, Dachbegrünung etc. werden in Kap. 6.2 erläutert.

Die notwendigen Flächen für Abfälle und Wertstoffe haben enorm zugenommen. Aufgrund der ästhetischen Empfindungen der Anwohner, Besucher und vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer wird vorgeschrieben, dass die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter so anzuordnen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Sie sind mit Sträuchern, Hecken oder Holzbauteilen vor Einblicken zu schützen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

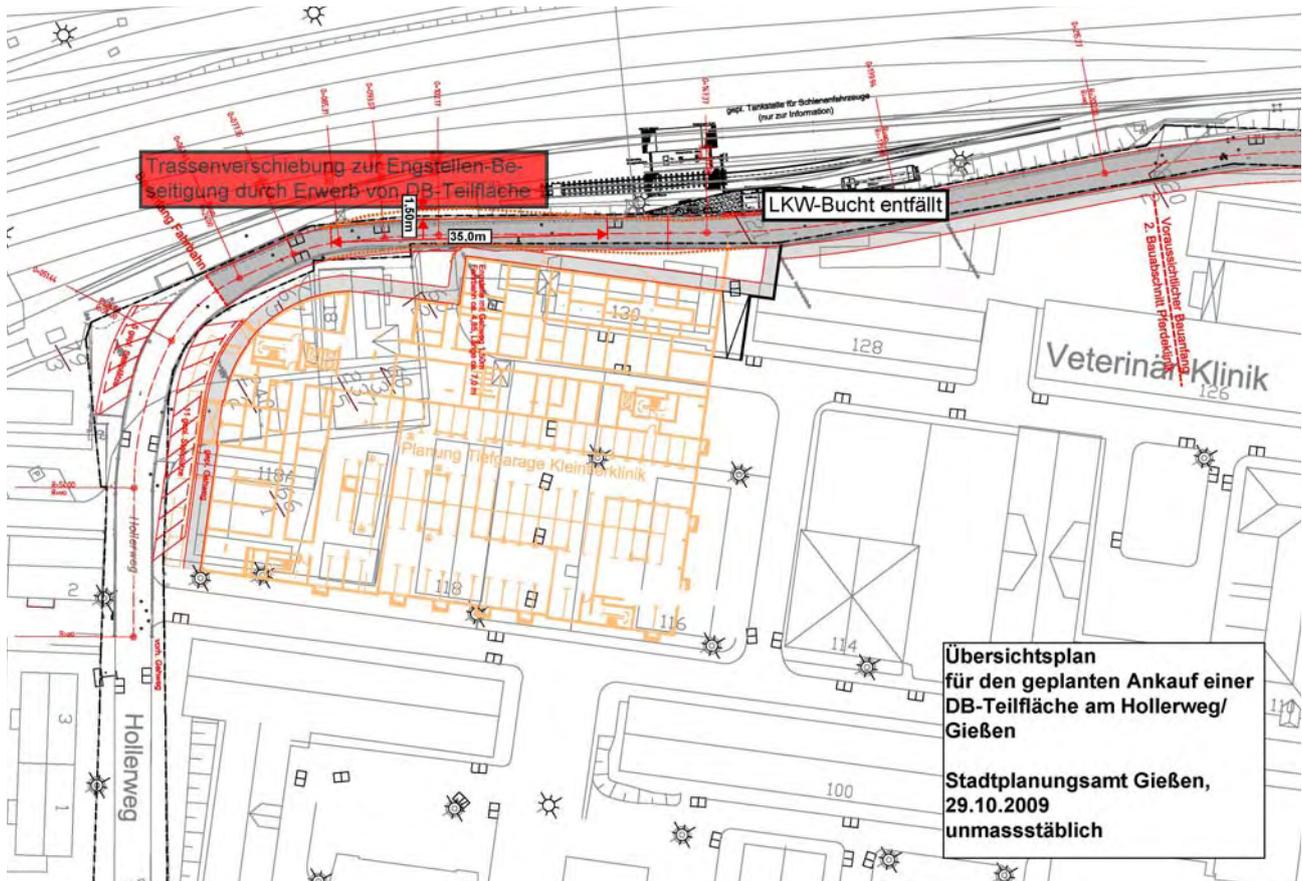
4.6.1 Straßenführung

Das Vorhabengebiet grenzt im Osten an die Frankfurter Straße und im Süden und Westen an die Straße „Hollerweg“, welche die äußere Erschließung sicherstellen.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt worden. Um die Ein- und Ausfahrt entlang der beiden Straßen, von denen vor allem die Frankfurter Straße durch ein äußerst hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist, zu ordnen, soll die Hauptzufahrt auf das Campus-Gelände, wie bisher von der Straße „Am Steg“ aus erfolgen. Der „Hollerweg“ wird durch die Frankfurter Straße sowie durch die weiter nördlich gelegene Straße „Am Steg“ angebunden. Er wird im Zuge des Vorhabens auf dem Universitätsgelände ausgebaut und die im Westen geplante Tiefgarage erschließen, welche vorwiegend durch das Personal sowie den Zu- und Anlieferverkehr genutzt werden soll. Das wird zu mehr Verkehr sowohl im Hollerweg als auch in der Straße „Am Steg“ führen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage unter der Kleintier- und Vogelklinik wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Bereits vorhanden ist ein weiterer Ein- und Ausfahrtsbereich vom südlichen Hollerweg direkt auf die Magistrale des Plangebietes, welche den gesamten Geltungsbereich durchläuft. Diese Zufahrtsmöglichkeit wird zur Zeit und auch wei-

terhin im Regelfall nicht genutzt. Derzeit ist außerdem noch eine Zufahrt von der Frankfurter Straße (zwischen den Gebäuden Nr. 102 und 104) aus vorhanden, diese soll allerdings zukünftig eine untergeordnete Rolle einnehmen, um den Verkehrsfluss weitestgehend zu gewährleisten und zusätzliche Gefahrenpunkte im Straßenverkehr durch Ein- und Ausfahrten zu vermeiden.

Durch die Vorplanung für den Ausbau des Hollerweges (s. Kap. 7) wurde offensichtlich, dass es auf der Höhe der Kleintier- und Vogelklinik zu einer Engstelle am Hollerweg kommt, die durch Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen oder Universitätsgeländes nicht beseitigt werden kann. Es ist deshalb erforderlich, Flächen westlich des Hollerweges zu beplanen, bei denen es sich um gewidmete Bahnflächen handelt.



Bei der Fläche handelt es sich um eine Böschung, die den Geländeneuunterschied zwischen den Gleisanlagen der Bahn und dem Hollerweg überbrückt. Die Stadt Gießen möchte diese Fläche gerne käuflich erwerben und der Straße zuschlagen. Der Höhenunterschied kann anderweitig bei den Baumaßnahmen am Hollerweg abgefangen werden. Die grundsätzliche Machbarkeit ist deshalb gegeben. Da jedoch das bahnintern durchzuführende Entwidmungsverfahren nicht abgewartet werden kann und gleichzeitig durch den vorliegenden Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Grundlagen gelegt werden sollen, wird der betroffene Teil der geplanten Straßenverkehrsfläche mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung belegt. Erst nach der Entwidmung der Bahnfläche greift die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.

4.6.2 Fahrrad- und Fußwege

Entlang der Frankfurter Straße führen sowohl stadtaus- als auch stadteinwärts durchgängig Rad- und Fußwege. Im Einmündungsbereich der Schubertstraße ist zudem eine Am-

pelanlage vorhanden, die die Querung der Frankfurter Straße durch den Fußgänger sicherstellt.

Auch der „Hollerweg“ verfügt über einen Fußweg zur Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung. Auf der Höhe der geplanten Kleintierklinik wird der Gehweg auf dem Gelände der Universität fortgeführt. In der Hochbauplanung ist eine entsprechende Wegeführung entlang des Gebäudes vorgesehen, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird. Die Fortführung des Gehweges auf der Seite des Klinikgeländes ist beim Straßenausbau des westlichen Hollerwegs zu berücksichtigen, so dass durch das Vorhaben die Verkehrssituation des Fußgängers verbessert wird.

4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr

Entlang der Frankfurter Straße verlaufen mehrere Linien des überörtlichen Busverkehrs. Auf der Höhe des Geltungsbereiches sind auf beiden Seiten Bushaltestellen vorhanden, die die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen.

4.6.4 Ruhender Verkehr

Insbesondere im Rahmen des 1. Bauabschnittes im Südwesten des Plangebietes wird sich die Situation des ruhenden Verkehrs stark verändern. Es entfallen die Campusparkplätze in diesem Bereich, die überwiegend vom Personal der Veterinärklinik und Besuchern mit Patienten genutzt wurden, sowie der Schotterparkplatz am Hollerweg, der Parkplätze für die übrigen Anwohner am Hollerweg bereitstellte. Generell gilt die Parksituation als verbesserungsbedürftig, da auf dem Universitätsgelände Fußgänger, Radfahrer, PKW's mit Anhänger, Pferde am Führzügel und sonstiger Verkehr anzutreffen sind und teilweise vom ruhenden Verkehr behindert werden.

Das geplante Vorhaben führt zu einer Entzerrung der Verkehrswege. Es entsteht in der Ebene 01 der Kleintier- und Vogelklinik eine Tiefgarage, welche über den Hollerweg im Bereich der Gleisanlagen angefahren werden soll. Bedienstete und Studenten sowie der Zu- und Anlieferverkehr zur Kleintier- und Vogelklinik soll in erster Linie über den Hollerweg in die geplante Tiefgarage geführt werden. Die verbleibenden oberirdischen Verkehrsflächen des Areals sollen weiterhin von Bediensteten, Studierenden, Besuchern und Patienten sowie zur Versorgung der übrigen Gebäude mit Sachgütern genutzt werden.

Die Stellplätze auf dem Unigelände, die vom Hollerweg aus direkt angefahren werden können, sind im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze umgrenzt. Diese Stellplätze stehen für Besucher, Anlieferung, Angestellte und Studenten zur Verfügung. Die Stellplätze innerhalb des Campusgeländes werden nicht weiter festgesetzt, da entlang der Magistrale und südöstlich davon kaum Änderungen anstehen. Außerdem ist im Kurvenbereich des Hollerwegs eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, die der Öffentlichkeit derzeit schon zur Verfügung steht und auch von Besuchern des angrenzenden Wohngebietes genutzt werden kann.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Da sich durch die Neubauten die Intensität der Nutzungen nicht wesentlich erhöht, ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der Wasserversorgung zu rechnen.

Im Hollerweg, in der Straße „Am Steg“ und in der Frankfurter Straße verlaufen die entsprechenden Wasserleitungen, über die auch die Löschwasserversorgung sichergestellt wird. Die Haupteinspeisung zur Versorgung des Universitätsgeländes erfolgt in der Frankfurter Straße auf der Höhe des Gebäudes Nr. 98. Auf dem Gelände der Universität wurden alle Wasserleitungen, die außerhalb der Gebäude liegen, 2006 erneuert. Jährlich werden alle vorhandenen Ober- und Unterflurhydranten der Universität, insgesamt ca. 14 Stück, überprüft und deren Wasserleistung gemessen, die je nach Standort zwischen 1190 und 1515 l/min variiert. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die für den Neubau erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Versorgungsnetz und ggf. über das Versorgungsnetz auf dem Gelände der Universität sichergestellt werden kann.

4.7.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Da sich durch die Neubauten die Intensität der Nutzungen nicht wesentlich erhöht, ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der Abwasserentsorgung zu rechnen. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Im Hollerweg verläuft ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal der Mittelhessischen Abwasserbetriebe. Aufgrund der geringfügigen Korrektur des Grenzverlaufs im Bereich der Biegung des Hollerweges (Flächentausch) liegen in diesem Teilabschnitt die Kanäle zukünftig teilweise außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche wird deshalb ein Leitungsrecht zugunsten der Mittelhessischen Abwasserbetriebe festgesetzt, das zum Gelände der Universität hin, gemessen von der Rohrmittelachse, eine Breite von 1,25 m umfasst.

4.7.3 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers, z.B. in Rigolen unter den Parkflächen bis zu einem Anschluss an den Kanal, könnte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollten Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflä-

chen ist daher nur in gepflasterter oder sonstiger wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung

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

Zur Wärmeversorgung ist bereits eine Fernwärmeleitung im Bereich des Plangebietes vorhanden. Um für dieses Fernwärmenetz eine ausreichende Abnehmerdichte zu erreichen, wird auf der Grundlage des § 81 Abs.2 HBO i.V.m. der Hess. Gemeindeordnung ein Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt. Der Anschluss- und Benutzungszwang begründet sich durch die ökologischen Vorteile einer energiesparenden und CO²-reduzierten Energiekonzeption zu vergleichsweise günstigen Nutzungspreisen sowie dem stadtwirtschaftlichen Gebot nach rationellem Umgang mit der Infrastruktur.

4.7.5 Telekommunikationslinien

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Telekommunikationslinien verlaufen überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen, in denen keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Geeignete und ausreichende Leitungstrassen sind vorhanden.

4.8 Private Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Insbesondere trifft dies für die stadt-bildprägenden Einzelbäume zu. Zur weiteren Strukturierung dieser Grünflächen sollen ergänzend heimische Einzelbäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Grünflächen mit der Bezeichnung „Randeingrünung“ liegen am Rand des Campus entlang der Frankfurter Straße, zeichnen sich durch einen vergleichsweise hohen Gehölzflächenanteil aus und dienen einerseits der Eingrünung des Geländes, gleichzeitig aber auch der Gliederung des Straßenraumes.

5. Immissionsschutz

5.1 Beurteilung des Verkehrslärms

Im Rahmen der Neuordnung des Geländes der Veterinärklinik kommt es zu einer Änderung der Verkehrsmengen und der Verkehrsführung. Vor diesem Hintergrund wurde vom Planungsbüro Koch 2008 ein Schallimmissionsgutachten erstellt, um die verschiedenen Varianten und ihre Auswirkungen beurteilen zu können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die sog. „Null-Variante“ (keine Änderung der Verkehrsführung bei geänderten Verkehrsmengen) geringfügig besser zu beurteilen ist als die alternativ untersuchte Einbahnstraßenregelung. Der durch die geplanten Tiefgaragen hervorgerufene Verkehr ergibt insgesamt eine Zunahme des Immissionspegels, die aber unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen als nicht schwerwiegend beurteilt werden können. Die unveränderten Lärmquellen Frankfurter Straße und Bahnstrecke überlagern den Lärm des internen Verkehrs weitgehend. Der Bebauungsplan führt in Bezug auf Verkehrslärm daher nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Gesamtsituation oder zu ungesunden Wohnverhältnissen.

Das Gutachten empfiehlt als flankierende Maßnahmen, die Höchstgeschwindigkeit in den Straßen „Hollerweg“ und „Am Steg“ auf durchgehend 30 km/h zu begrenzen, um eine Verbesserung für die meisten untersuchten Standorte in der Nachbarschaft zu erreichen. Diese Maßnahme kann aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, soll aber im Zuge des Ausbaus des Hollerweges auf anderem Wege realisiert werden.

5.2 Beurteilung des Gewerbelärm

Die Auswirkungen der Veterinärklinik, die immissionsschutzmäßig als Gewerbegebiet eingestuft wird, und des Gewerbegebietes „Margarethenhütte“ jenseits der Bahngleise auf die Wohnbebauung entlang der Straßen „Am Steg“ und „Hollerweg“ wurde ebenfalls überprüft. Die Einzelpunktberechnung wurde vom Planungsbüro Koch mit der Software LimA auf der Grundlage der TA Lärm durchgeführt. Es wurde davon ausgegangen, dass die beiden Gebiete tags 60 db(A), nachts 45 db(A) emittieren.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Berechnung auf:

			Richtwerte		ohne Ein- schränkung		20m		30m		40m		50m		komplett einge- schränkt	
			tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
HOLLERWEG 3	NNO	EG	55	40	56.53	45.11	54.74	44.68	54.27	44.58	53.98	44.53	53.81	44.50	52.25	44.27
HOLLERWEG 3	NNO	1.OG	55	40	58.40	45.87	56.42	45.25	55.87	45.11	55.48	45.02	55.23	44.96	53.91	44.71
HOLLERWEG 3	NNO	2.OG	55	40	59.00	46.26	57.30	45.68	56.69	45.51	56.27	45.41	55.97	45.33	54.48	45.03
HOLLERWEG 3	NNO	3.OG	55	40	59.35	46.68	57.79	46.16	57.20	45.99	56.74	45.87	56.40	45.79	54.83	45.47
HOLLERWEG 2	WNW	EG	55	40	55.44	47.84	54.07	47.70	53.76	47.68	53.52	47.66	53.35	47.64	52.30	47.57
HOLLERWEG 2	WNW	1.OG	55	40	56.78	48.76	55.28	48.59	54.88	48.55	54.61	48.53	54.40	48.51	53.48	48.45
HOLLERWEG 2	WNW	2.OG	55	40	57.18	49.04	55.84	48.88	55.39	48.84	55.08	48.81	54.86	48.79	53.83	48.72
HOLLERWEG 2	WNW	3.OG	55	40	57.38	49.25	56.17	49.11	55.72	49.06	55.38	49.03	55.13	49.01	54.04	48.93
ALTER WETZL. 77	SW	EG	55	40	55.82	48.72	54.09	48.49	53.72	48.44	53.46	48.42	53.26	48.40	52.17	48.30
ALTER WETZL. 77	SW	1.OG	55	40	56.85	49.06	55.09	48.77	54.64	48.71	54.29	48.67	54.06	48.65	52.99	48.54
ALTER WETZL. 77	SW	2.OG	55	40	57.27	49.40	55.67	49.13	55.15	49.06	54.78	49.01	54.52	48.98	53.39	48.87
AM STEG 3	SW	EG	55	40	56.94	46.99	55.45	46.73	55.02	46.66	54.70	46.62	54.44	46.59	53.01	46.43
AM STEG 3	SW	1.OG	55	40	58.29	47.48	56.56	47.12	56.04	47.03	55.69	46.98	55.42	46.94	54.15	46.78
AM STEG 3	SW	2.OG	55	40	58.93	48.22	57.34	47.89	56.80	47.80	56.42	47.74	56.12	47.70	54.81	47.54
AM STEG 3	SW	3.OG	55	40	59.25	48.72	57.83	48.43	57.29	48.34	56.87	48.28	56.56	48.23	55.17	48.06
FRANKF. 113	NW	EG	60	45	54.18	46.50	54.03	46.47	53.90	46.45	53.74	46.42	53.52	46.38	50.35	46.00
FRANKF. 113	NW	1.OG	60	45	55.33	46.87	55.20	46.84	55.08	46.81	54.93	46.78	54.72	46.74	51.29	46.24
FRANKF. 113	NW	2.OG	60	45	56.07	47.18	55.94	47.15	55.83	47.12	55.67	47.09	55.46	47.04	51.93	46.47
FRANKF. 113	NW	3.OG	60	45	56.51	47.43	56.41	47.40	56.28	47.37	56.12	47.33	55.90	47.28	52.32	46.68
FRANKF. 113	NW	4.OG	60	45	56.81	47.63	56.66	47.59	56.53	47.56	56.37	47.52	56.16	47.47	52.60	46.86
FRANKF. 107	SW	EG	60	45	51.47	44.73	51.09	44.68	51.04	44.67	50.98	44.66	50.91	44.65	47.94	44.36
FRANKF. 107	SW	1.OG	60	45	52.04	44.91	51.67	44.85	51.62	44.84	51.56	44.84	51.50	44.83	48.38	44.49
FRANKF. 107	SW	2.OG	60	45	52.62	45.10	52.26	45.04	52.22	45.03	52.17	45.02	52.11	45.01	48.84	44.62
FRANKF. 107	SW	3.OG	60	45	53.12	45.27	52.77	45.20	52.73	45.20	52.68	45.19	52.62	45.18	49.24	44.74
FRANKF. 107	SW	4.OG	60	45	53.50	45.45	53.13	45.37	53.09	45.37	53.04	45.36	52.99	45.35	49.57	44.89
FRANKF. 107	SW	5.OG	60	45	53.79	45.61	53.40	45.53	53.36	45.52	53.31	45.51	53.26	45.50	49.83	45.03
FRANKF. 107	SW	6.OG	60	45	54.01	45.76	53.61	45.68	53.57	45.67	53.52	45.66	53.46	45.65	50.02	45.17
FRANKF. 107	SW	7.OG	60	45	54.22	46.09	53.85	46.01	53.81	46.01	53.76	46.00	53.69	45.99	50.27	45.52

Tab. 1: Ergebnisse der Berechnung des Gewerbelärms

Entlang der Frankfurter Straße - die vorhandenen Nutzungsstrukturen entsprechen einem Mischgebiet - können die Richtwerte für Gewerbelärm tags und nachts eingehalten werden. In den übrigen Straßen „Am Steg“ und Hollerweg“ mit einer faktischen Wohnnutzung können die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nachts eingehalten werden. Tags werden sie teilweise überschritten. Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine bestehende Gemengelage handelt, weitere gravierende Lärmquellen vorhanden sind (s. Kap. 5.1) und die vorhandenen Gebäude, die eine Lärm abschirmende Wirkung haben, in der Berechnung nicht berücksichtigt werden können, wird eine Überschreitung der Richtwerte um 3 db(A) für vertretbar gehalten. Eine Änderung des Schalldruckpegels um 3 db(A) entspricht in etwa der Grenze der Wahrnehmbarkeit. Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass bei einer Einschränkung in einem 20 m breiten Streifen entlang der Grenze des Geländes der Veterinärklinik die Richtwerte um weniger als 3 db(A) überschritten werden. Daher wird im Bebauungsplan eine Differenzierung des Baugebietes in SO1 und SO2 vorgenommen und für das SO2 festgesetzt, dass entsprechend einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen verläuft wegen der vorhandenen Bebauung nicht parallel zur Grenze des Veterinärklinikgeländes, sondern orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden, wobei der Mindestabstand von 20 m an jeder Stelle eingehalten wird.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

6.1 Ergebnis der UVP-Vorprüfung

Die Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG hat gezeigt, dass das Vorhaben auf den im vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiet gekennzeichneten Fläche keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Im Hinblick auf den Zuwachs des Verkehrsaufkommens ist zwar mit einer geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen, dies wird sich aufgrund der relativ hohen Vorbelastung jedoch nicht weiter nachteilig auswirken. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Mehlschwalbenpopulation lassen sich durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen auf ein unerhebliches Niveau reduzieren. Die auch artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von Mehlschwalben finden in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Verfahren Berücksichtigung. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG wird voraussichtlich nicht notwendig sein, da durch das Anbringen der künstlichen Nisthilfen Ersatzlebensräume geschaffen werden und somit kein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG eintritt.

Es ist davon auszugehen, dass „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ im Sinne des Gesetzes bei vorprüfungspflichtigen Vorhaben nur dann vorliegen, wenn sie wegen besonderer Umstände vergleichbar schwere Auswirkungen auf die Umwelt wie die generell UVP-pflichtigen Vorhaben haben können. Dies ist bei diesem Vorhaben angesichts der zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht der Fall.

Insgesamt wird das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes GI 04/24 „Veterinärklinik I“ somit nicht als UVP-pflichtig eingestuft. Einzelheiten können der UVP-Vorprüfung (Planungsbüro Koch, Stand: Oktober 2008) entnommen werden.

6.2 Grünordnungskonzept

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert und eine intensive Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden.

Es wird festgesetzt, dass die vorhandenen Einzelbäume des Planungsgebietes zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen sind. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (s.u.) Sorge getragen wird. Dabei ist darauf zu achten, dass Bäume außerhalb von Grünflächen eine Baumscheibe von mindestens 6 m² bzw. eine Pflanzgrube von 12 m³ erhalten. Die Baumscheibe kann offen oder befestigt gestaltet werden, so dass sie sich in das städtische Bild einfügt.

Entlang der Frankfurter Straße sind in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ die vorhandenen Laubbäume ebenfalls zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Ferner sind sie entsprechend der Artenliste (s.u.) mit heimischen Bäumen und Sträuchern mit einer Mindestqualität von 16/18 zu bepflanzen.

Weitere Grünflächen wurden nicht präzise verortet. Zur Sicherung des vorhandenen Grünflächenanteils auch über den 1. Bauabschnitt hinaus wird stattdessen für das Sonderge-

biet festgelegt, dass ein Flächenanteil von 10% gärtnerisch angelegt wird oder mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Ferner soll die Bodenversiegelung eingeschränkt werden, indem für Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien festgesetzt wird. Diese Festsetzung dient der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Entlang der Straße „Hollerweg“ sind auf der Höhe des Neubauvorhabens drei Laubbäume zu pflanzen. Vor der Nordost-Fassade des Neubauvorhabens sind weitere fünf Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte wurden aus dem Außenanlagenplan (Ingenieurbüro Müller, Stand: 21.11.2009) übernommen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorte kann in geringem Umfang abgewichen werden, wenn beispielsweise aufgrund der Lage und Führung von Versorgungsleitungen, geringen Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung der Freiflächenplanung etc. Anpassungen erforderlich werden.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes sollen folgende heimische Gehölze ausgewählt werden:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus glabra	(Bergulme)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)

Sträucher:

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

Zur weiteren Erhöhung des Grünflächenanteils sowie zur Reduzierung lokalklimatischer Beeinträchtigungen sind Flachdächer (Dachneigung < 5°) und flach geneigte Dächer (Dachneigung 5°-25°), sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Sonstige Fachplanungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Zum einen handelt es sich um ein Verkehrsgutachten (Planungsbüro Koch, Januar 2008), das eine Prognose über den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr beinhaltet und in diesem Zusammenhang mehrere Varianten der Verkehrsführung betrachtet sowie die Leistungsfähigkeit der Knoten an der Frankfurter Straße untersucht. Zum anderen wurde in einem Schallimmissionsgutachten (Planungsbüro Koch, Januar 2008) unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Verträglichkeit der Baumaßnahmen in der Veterinärklinik gegenüber der umgebenden Wohnbebauung untersucht. Weiterhin wurde vom Planungsbüro Koch eine Vorplanung für den Ausbau des Hollerweges erstellt (September 2008).

Weitere Fachplanungen liegen derzeit nicht vor.

Kurzfassung des Verkehrs-Gutachtens

Im Rahmen der Neuordnung des Geländes der Veterinärklinik ist es geplant, u.a. die verkehrliche Situation zu verbessern. Dabei wurde zum einen die Situation des ruhenden Verkehrs betrachtet, zum anderen die damit einhergehenden Veränderungen des fließenden Verkehrs. Hierzu ist festzuhalten, dass sich das Verkehrskonzept auf einen größeren Plangeltungsbereich bezieht, das die Einmündung der Straße „Am Steg“ in die Frankfurter Straße und den dortigen Parkplatz „Glaubrechtstraße“ mit betrachtet.

Insbesondere das Neubauvorhaben im 1. Bauabschnitt des Plangebietes verändert die Situation des ruhenden Verkehrs, da die dort vorhandenen Campusparkplätze entfallen und der Schotterparkplatz am Hollerweg (Anliegerparkplatz, nicht von der Universität genutzt) überbaut wird. Der Wegfall der oberirdischen Stellplätze am Standort der geplanten Kleintier- und Vogelklinik soll durch die im Zuge des Vorhabens entstehende Tiefgarage gedeckt werden. Bei der Erstellung des Verkehrskonzeptes wurde zudem die Verlagerung der Parkflächen von der „Glaubrechtstraße“ in diese Tiefgarage angenommen, da aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung des Eckgrundstücks zu einer wesentlichen Verbesserung des Stadtbildes führen würden. Der Parkplatz „Glaubrechtstraße“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, so dass die zukünftige Handhabung dieses Sachverhalts an anderer Stelle verhandelt werden muss. Im Ergebnis stellt das Verkehrs-Gutachten eine höhere Verkehrsbelastung auf den Straßen „Am Steg“ und „Hollerweg“ fest, da sie den Verkehr zum Einfahrtbereich der Tiefgarage leiten.

Um die erhöhte Verkehrsbelastung beim Ausbau des „Hollerwegs“ mit einzubeziehen, wurden mehrere Varianten der Verkehrsführung in Bezug zu deren Leistungsfähigkeit und damit Verkehrsbewältigung untersucht. Die zwei am sinnvollsten erscheinenden Lösungen im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit waren die Variante 1, welche die bestehende Verkehrsführung betrachtet („Null-Variante“) und Variante 6, die eine Einbahnstraßenregelung auf dem Hollerweg vorsieht. Für die Entwurfsplanung soll bei einem geplanten Ausbau des „Hollerwegs“ die Variante 1 zugrunde gelegt werden.

Kurzfassung des Schallimmissionsgutachtens

Die Ergebnisse des Schallimmissionsgutachtens sind im Kap. 5.1 kurz zusammengefasst.

Kurzfassung der Vorplanung für den Ausbau des Hollerweges

Der Hollerweg dient im südlichen Bereich der Erschließung des angrenzenden Wohngebietes (ca. 600 Kfz/d), im westlichen Teil übernimmt er nur eine Verbindungsfunktion zur Straße „Am Steg“ (ca. 100 Kfz/d). Durch die anstehenden Planungen ist ein Ausbau des westlichen Teils erforderlich, um eine sichere und flüssige Verkehrsabwicklung sicherstellen zu können. Es ist von Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit auszugehen, so dass eine Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m, ein Schrammbord von 50 cm zum Bahngelände hin und ein einseitiger Gehweg von 2,25 m notwendig sind. Außerdem besteht ein Bedarf an Parkplätzen für Pkw mit Anhänger und Großtiertransporter. Die Vorplanung für den Ausbau des Hollerweges untersucht drei verschiedene Varianten. In nachfolgenden Gesprächen zwischen dem Planungsbüro und verschiedenen städtischen Ämtern wurde die Variante bevorzugt, die o. g. Kriterien im gesamten westlichen Hollerweg berücksichtigt. Dafür ist es notwendig, die Stützmauer zwischen Campus und Hollerweg auf der gesamten Länge abzutragen. Im Bereich der geplanten Tiefgaragen ist ohnehin ein Aufbruch der Stützmauer erforderlich. Dass ein Erhalt der Stützmauer auch zwischen den beiden Tiefgaragen nicht in Frage kommt, wird in einer weiteren Variante deutlich. In diesem Fall würde auf einer Länge von 65 m bei einer Mindestbreite des Gehweges von 1,80 m zu einer Fahrbahnverengung von 2,80 bis 3,60 m kommen. Die Befahrbarkeit von Lkws oder eine Befahren dieser Engstelle durch den Winterräumdienst ist nicht möglich.

Der Hollerweg ist nur teilweise - auf der Höhe der geplanten Kleintierklinik - im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. In enger Abstimmung mit allen beteiligten konnte im Bebauungsplan für diesen Teilabschnitt sowohl eine durchgehende Fahrbahn als auch ein durchgehender Gehweg in jeweils funktionalen Breiten festgesetzt werden. Der weitere Ausbau des Hollerweges ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern wird im Bebauungsplan „Veterinärklinik II“ umgesetzt werden.

8. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 2,16 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha) ca.	Gesamtfläche (in ha) ca.
Sondergebiete H.-Vet.-Klinik davon überbaubar	1,34	1,91
Verkehrsflächen		0,12
Öffentliche Parkfläche		0,01
Private Grünflächen		0,12
Gesamtfläche		2,16

Die derzeit bestehende Bodenordnung kann weitgehend bestehen bleiben. Ein Umlenungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Im Kurvenbereich des Hollerweges wird eine geringfügige Begradigung des Grenzverlaufes notwendig, um eine sinnvolle Flächenaufteilung zwischen Straßenverlauf und Grundstück Universität erreichen zu können.

9. Verfahrensablauf

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 3.1.1 vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	08.11.2007
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	21.12.2007
Information der Öffentlichkeit zur UVP-Vorprüfung	03.01.2008 – 18.01.2008
Entwurfsbeschluss „Veterinärklinik I“:	05.02.2009
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	07.02.2009
Öffentliche Auslegung:	18.02.2009 – 20.03.2009
Erneute, eingeschränkte Beteiligung:	27.11.2009 – 18.12.2009
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

10. Anhang

Gießen/Aßlar, 18.03.2010

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner

geprüft: