

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0640/2017**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 18.05.2017

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Mi - 2331  
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

| Beratungsfolge                                  | Termin | Zuständigkeit |
|---|--------|---------------|
| Magistrat                                       |        | Entscheidung  |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr |        | Beratung      |
| Stadtverordnetenversammlung                     |        | Entscheidung  |

#### Betreff:

**Vorhabenbezogene 1. Bebauungsplanänderung GI 04/23 "Seltersberg III,, (VEP CIGL-Forschungsgebäude)**

**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 18.05.2017 -**

#### Antrag:

„1. Die in einer zweifachen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 13a Abs. 2 und 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden auf ihren verbliebenen Abwägungsbedarf geprüft. Auf eine Abwägung kann verzichtet werden. Die in der Anlage 1 dargestellte Zusammenfassung der Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.

2. Die vorhabenbezogene 1. Bebauungsplanänderung GI 04/23 ‚Seltersberg III‘ (VEP CIGL-Forschungsgebäude, Anlage 2) wird mit den zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) wird beschlossen.

3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

#### Begründung:

Mit dieser vorhabenbezogenen 1. Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung eines weiteren (und letzten) Forschungsgebäudes der Justus-Liebig-Universität im Seltersbergpark geschaffen werden. Das Neubauvorhaben „Center for Infection and Genomics of the Lung“ (CIGL) steht im Funktionszusammenhang mit dem

Gebäudekomplex der Lungenforschung und in Nachbarschaft zum kürzlich in Betrieb genommenen medizinischen Forschungszentrum sowie dem Biomedizinischen Forschungszentrum.

### Ziele, Geltungsbereich und Verfahrensart der Bebauungsplanung

Die für das Änderungsverfahren festgelegten Planungsziele

- Erweiterung einer Sondergebiets-Fläche „Universität“ zur Baurecht-Schaffung eines Forschungsgebäudes auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- Festsetzung und Errichtung von technischen Nebenanlagen zur Energie- und Gasversorgung des Gebäudes in den dafür vorgesehenen Flächen sowie zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze,
- Anpassung der privaten Grünflächen (in Landeseigentum) mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung des Seltersbergparks mit entsprechenden fußläufigen Verbindungen zwischen den bestehenden medizinischen Einrichtungen und
- Erhalt des Baumbestandes soweit möglich und ersatzweise Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen

werden auch nach Durchführung der Beteiligungsverfahren aufrechterhalten und in geeigneten Festsetzungen sowie ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag umgesetzt.

Das am Rande des Seltersbergparks zum Aulweg hin und gegenüber dem biomedizinischen Forschungszentrum gelegene Teilgebiet des räumlichen Geltungsbereiches ‚Seltersbergpark III‘ hat nach der Erweiterung des Plangebietes zum Entwurfsbeschluss eine Größe von rund 0,81 Hektar. Die Planänderung betrifft lediglich eine Teilfläche der für das Landes-Bauvorhaben verfügbaren Parzelle in der Gemarkung Gießen, Flur 7, Flurstück Nr. 159/4.

Das Instrument einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB wurde in Abstimmung mit der Universität gewählt, weil zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung (2014) noch nicht endgültig abgesichert war, ob das Forschungsgebäude realisiert wird. Somit hätte das geschaffene Baurecht bei Nicht-Realisierung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungsfrei aufgehoben und der weitere Eingriff in den Seltersbergpark vermieden werden können. Zudem lagen die übrigen Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren vor, wobei insbesondere die enge konzeptionelle Einbindung der Stadt und Abstimmung in allen Projektphasen gewährleistet war.

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Fläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße, auch im Zusammenhang mit den gemäß § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 anzurechnenden zulässigen Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen, und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen konnte die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Somit entfiel u. a. die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

### Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach dem Einleitungsbeschluss der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/23 „Seltersberg III“ durch die Stadtverordnetenversammlung wurde vom 8.-19.09.2014 die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Parallel dazu hat am 12. September 2014 eine öffentliche Informationsveranstaltung stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit ging hieraus insgesamt eine Stellungnahme ein, die durch die Überarbeitung des landschaftsplanerischen Konzeptes der Parkanlage berücksichtigt werden konnte.

Nach Konkretisierung des Neubauvorhabens über ein wettbewerbliches VOF-Verfahren mit anschließender Optimierungsphase konnte am 15.12.2016 ein Entwurfsbeschluss zur Planänderung gefasst werden, dem sich nach Bekanntmachung am 21.12.2016 die Offenlage

des Planentwurfes vom 10.01.-10.02.2017 mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange anschloss.

Aus der Entwurfsoffenlage gingen keinerlei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein.

Aus der Behördenbeteiligung ergaben sich von 39 angeschriebenen Stellen 24 Stellungnahmen, von denen 4 Anregungen zu den Planfestsetzungen (u.a. zu Nebenanlagen, Wegebefestigungen, Gehrechten und Baugestaltungs-Anforderungen) enthielten.

Daraufhin wurde der Planentwurf ohne Änderung der Grundzüge der Planung geändert und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 2.05. bis einschließlich 17.05.2017 10 von den Planänderungen möglicherweise betroffenen Stellen zur erneuten Stellungnahme (nur zu den geänderten Festsetzungen) vorgelegt. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung war nicht erforderlich. Aus diesem Beteiligungsverfahren ergaben sich 7 Stellungnahmen, die die im ersten Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken zurück genommen und keine neuen Bedenken vorgetragen haben.

Somit ergibt sich weder aus der Öffentlichkeitsbeteiligung noch aus der Behördenbeteiligung ein Abwägungsbedarf.

Der 2. Planentwurf kann unverändert bzw. lediglich in zwei Festsetzungen redaktionell konkretisiert als Satzung beschlossen werden.

In einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und der Universität als Vorhabenträgerin abzuschließen ist, werden die Gesamtkostenübernahme und Modalitäten zur Umsetzung der Planung geregelt. Realisierungsziel für das neue Forschungsgebäude ist ein Baubeginn Ende dieses Jahres und eine Fertigstellung bis 2019. Ebenso ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Übersicht über eingegangene Stellungnahmen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

---

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift