

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1984/2019**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 13.11.2019

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: -61- TS/Mi - 2333  
 Verfasser/-in: Schuldt, Toni

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 04/34 „Veterinärklinik II“**  
**hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage**  
**– Antrag des Magistrats vom 13.11.2019 –**

#### Antrag:

- „1. Der in den Anlagen 1 und 2 (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) beigefügte Bebauungsplan GI 04/34 ‚Veterinärklinik II‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Bebauungsplanentwurf wird ebenso beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Die Justus-Liebig-Universität (JLU) beabsichtigt die sukzessive Umstrukturierung des gesamten Campus Veterinärmedizin, um den Fachbereich an die gestiegenen Anforderungen in den Bereichen der Tierheilkunde sowie Forschung und Lehre anzupassen und somit zukunftsfähig auszurichten. Nach Fertigstellung des Neubaus der Kleintier- und Vogelklinik (KVK) im Rahmen des (1. Teil-)Bebauungsplanes GI 04/24

„Veterinärklinik I“ (2010) sollen gegenwärtig der 2. Bauabschnitt – zunächst Neubau eines Pferde-Operationsgebäudes mit räumlicher Nähe zur KVK und die anschließende Sanierung des Einzelkulturdenkmals Chirurgische Klinik (Frankfurter Straße 108) – vorbereitet werden.

Dies bedingt jedoch die Neukonzeptionierung und Fortschreibung der ursprünglichen Machbarkeitsstudie „Veterinärmedizinische Kliniken der Justus-Liebig-Universität Gießen“ (2009). Zur Realisierung der Zielplanung – Endausbaustufe der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie (2018) – für die Gesamtentwicklung des Campus Veterinärmedizin sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen und Freiraumqualitäten des Campus Veterinärmedizin ist nun die Entwurfsfassung des (2. Teil-)Bebauungsplanes GI 04/34 „Veterinärklinik II“ mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss erforderlich.

Die Realisierung der Bauvorhabens Neubau Pferde-Operationsgebäude erfolgt hinsichtlich der zeitlich notwendigen Umsetzungsperspektive und zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel im Vorgriff auf die Rechtskraft dieses Bebauungsplanes auf der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt lediglich die nachträgliche Absicherung.

#### Räumlicher Geltungsbereich und Planungsziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes GI 04/34 „Veterinärklinik II“ befindet sich im Süden der Universitätsstadt Gießen teilweise im Bereich des Veterinärklinikviertels, zwischen der Frankfurter Straße und den Gleisanlagen der Bahnlinie. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,04 ha und umfasst hauptsächlich die nordwestlichen Flächen des Campus Veterinärmedizin. Begrenzt wird es im Nordosten durch die Straße „Am Steg“, im Osten durch die Bestandsgebäude des historischen Ensembles Veterinär-Medizinische Institute (Frankfurter Straße 92 und 94) sowie im weiteren Verlauf nach Süden durch die Campusmagistrale bis zur KVK, im Südwesten durch die KVK und im Westen durch den Hollerweg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen teilweise das Flurstück 58/6 der Flur 8. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes GI 04/34 „Veterinärklinik II“ ist die Sicherung einer langfristigen nachhaltig positiven städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung des gesamten Campus Veterinärmedizin. Grundlage für die weitere, schrittweise bauliche Umstrukturierung und Neuordnung bildet die Fortschreibung der Machbarkeitsstudie Veterinär-campus (2018). Vorgesehen ist die Vorbereitung des Baurechtes entsprechend der Zielplanung sowie die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hochschule-Veterinärklinik“ und einem entsprechenden Nutzungskatalog, der den aktuellen und künftigen Anforderungen des Campus Veterinärmedizin Rechnung trägt. Zur verträglichen Integration in die örtlichen Gegebenheiten erfolgt die Festsetzung städtebaulich angemessener Ausnutzungsmaße und überbaubarer Grundstücksflächen, die der Lage des Campus Veterinärmedizin im Stadtgefüge sowie der Zielplanung entsprechen und zugleich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble „Veterinär-Medizinische Institute“

angemessen berücksichtigen. Zur Sicherung der Freiraumqualitäten des Campus Veterinärmedizin erfolgen Festsetzungen privater Grünflächen und zur Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen. Somit wird insgesamt eine geordnete, städtebaulich verträgliche Entwicklung des Campus Veterinärmedizin angestrebt, um diesen nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende konkrete Planungsziele realisiert bzw. abgesichert werden:

- Rückbau der Werkstatt/des Lagers (Frankfurter Straße 128) und von Garagen zugunsten eines autarken Neubaus Pferde-Operationsgebäude mit räumlicher Nähe zur KVK, zur Nutzung funktionaler Synergien auf dem ursprünglich vorgesehenen Platz vor der KVK bzw. am Standort des ursprünglich vorgesehenen neuen Hörsaalgebäudes,
- Umgestaltung der verbleibenden Freiflächen nordwestlich des Neubaus Pferde-Operationsgebäude mit maximaler Platz- und Aufenthaltsqualität dieser neuen Grünfläche und Schaffung einer „Schauseite“,
- Sanierung des historischen Einzelkulturdenkmals Chirurgischen Klinik (Frankfurter Straße 108),
- Rückbau des Hunde-Hochhauses (Frankfurter Straße 126) und der angrenzenden Ställe, um die Verlegung der Reithalle zu realisieren und somit den zentralen Vorfürhof vor der Chirurgischen Klinik seinem ursprünglichen Zweck zuzuführen,
- Neubau eines Hörsaalgebäudes und anschließender Rückbau des alten Hörsaalgebäudes zur Verwirklichung einer erweiterten Freifläche angrenzend an den zentralen Vorfürhof,
- Rückbau der Klinik für Kleintiere/Pferde (Frankfurter Straße 126) zugunsten eines Neubaus von Stallungen an gleicher Stelle und angrenzend an die Reithalle,
- Sanierung der Lehr-Schmiede (Frankfurter Straße 120).

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll gesichert werden, dass die Umstrukturierung des Campus Veterinärmedizin nachbarlich und städtebaulich sowie denkmal- und landschaftspflegerisch vertretbar erfolgt und umweltschützende Belange ausreichend berücksichtigt werden. Die übrigen Teilbereiche des Campus Veterinärmedizin verbleiben aus derzeitiger Sicht als unbepannter Innenbereich.

#### Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens GI 04/34 „Veterinärklinik II“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde am 30. August 2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 08. September 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Fortentwicklung einer nahezu vollständig bebauten innerstädtischen Baufläche und vornehmlich um die sukzessive bauliche Umstrukturierung des Campus Veterinärmedizin. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von rund 2,04 ha und die überbaubaren Grundflächen eine Größe von ca. 13.100 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Größe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, sodass die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen kann. Die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt und dargestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Aufstellung des beschleunigten Bebauungsverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10. bis 21. September 2018 durchgeführt. Hierzu gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die bisher vom Amt für Umwelt und Natur vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf GI 04/34 „Veterinärklinik II“  
(als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf

---

N e i d e l (Bürgermeister)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift