

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 04/23

„Seltersberg III“ (Medizinisches Forschungszentrum)

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 21.10.2010) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen.

Gießen, den 27.12.2010

Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (Öffentlichkeit)

Förderverein KITA am Uniklinikum Gießen, Herr Weigelt (18.06.2010)
Mietergemeinschaft des Personalwohnheimes Aulweg 126 (28.07.2010)

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (Träger öffentlicher Belange)

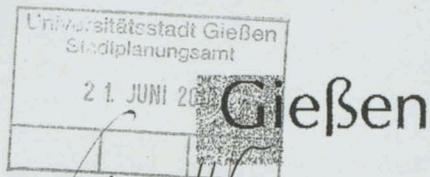
Studentenwerk Gießen (4.10.2010)
Justus-Liebig-Universität Gießen (21.10.2010)
Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde (28.07./22.10.2010)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

Regierungspräsidium Gießen/Staatliches Umweltamt (22.10.2010)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Brandschutz (23.06./8.10.2010)
Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (8.06./21.10.2010)
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald/Gießen (5.10.2010)
Amt für Straßen- und Verkehrswesen Schotten (1.10.2010)
Magistrat der Stadt Pohlheim (28.09.2010)
Gemeinde Hüttenberg (1.10.2010)
Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (19.10.2010)
Universitätsstadt Gießen, Stadtvermessungsamt (19.10.2010)
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt-Mittelhessische Abwasserbetriebe (8.06./25.10.2010)
Posteingang 2010)
Universitätsstadt Gießen, Abt. Wirtschaftsförderung (20.10.2010)
Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (18.09.2010)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Landkreis Gießen, Gesundheitsamt/Kreisstraßen
Landesamt für Denkmalpflege/Bezirksdenkmalpflegerin - Bodendenkmalpflege
Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur
Bund für Umwelt und Naturschutz Hessen
Naturschutzbund Hessen
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
Dt. Gebirgs- und Wanderverein, LV Hessen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Stadtwerke Gießen, Fernwärme – mit.n
Magistrat der Stadt Linden



Beteiligung Bauleitplanverfahren für die Öffentlichkeit

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurücksenden an:

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

oder per Fax: 0641 306-2352

Bitte beachten Sie, dass die mit * gekennzeichneten Felder Pflichtfelder sind, die ausgefüllt werden müssen.

<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan-Nummer oder <input type="checkbox"/> FNP-Änderungsnummer:*	GI 04/23
Gebietsbezeichnung:*	"Seltersberg III"

Angaben zur Person	
Name, Vorname: * Förderverein Kita am Uniklinikum Gießen, Vorstand: Norbert Weigelt	
Straße, Hausnummer: * "Villa Wunderland" Gaffkystr. 15	
Postleitzahl: * 35392	Wohnort: * Gießen
Telefon: 0641-99 40440	E-Mail-Adresse: Villa.Wunderland@uniklinikum-giessen.de

Freiwillige Angaben	
Ich äußere mich in der Eigenschaft als	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Mieter / Pächter <input type="checkbox"/> sonstiger Betroffener <input type="checkbox"/> allgemein Planungsinteressierter

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung:
Die Kita Villa Wunderland ist Nutzer des Areals Gaffkystraße 15 und Eigentümerin der einen Gebäudehälfte (Neubau). In der Kita werden derzeit 100 Kinder betreut. Es besteht Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen in dieser Einrichtung, so dass eine Erweiterung um eine Gruppe in der Zukunft erfolgen könnte. Aktuelle Planungen hierzu liegen noch nicht vor.
Der o.g. Bebauungsplan sichert lediglich die bestehenden Kita-Gebäude, ein Anbau ist demnach nicht möglich. Wir möchten Sie bitten, in Abstimmung mit dem Vorstand und der Kita-Leitung des Fördervereins Erweiterungsmöglichkeiten für die Kita vorzusehen und die Baugrenzen entsprechend anzuordnen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Ort, Datum*	Unterschrift*
Gießen, 18. Juni 2010	

Das Stadtplanungsamt bedankt sich für Ihre Mitarbeit

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Med. Forschungszentrum)

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis 18.06. und 21.09. bis 21.10.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Förderverein KITA am Uniklinikum Gießen, Herr Weigelt	vom: 18.06.2010
---	-----------------

Behandlung:

Die Anregung des Fördervereins KITA am Uniklinikum zur Ermöglichung einer baulichen Erweiterung der gut ausgelasteten und weiter wachsenden Kindertagesstätte wurde bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Es besteht ausreichend Spielraum zur ebenerdigen Erweiterung insbesondere des in den 90er-Jahren errichteten Neubautraktes sowie zur Aufstockung des Gebäudes.

Eine weitere Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche im SO 4 war aus grünordnerischen Gründen nicht möglich.

Die angebotene Abstimmung der Erweiterungsmöglichkeiten mit dem Vereinsvorstand konnte aus zeitlichen Gründen und wegen fehlender konkreter Planungsabsichten nicht durchgeführt werden.

Mietergemeinschaft des Personalwohnheims
des Universitätsklinikums Gießen und Marburg –
Standort Gießen
Aulweg 126
35392 Gießen

Gießen, 28.07.2010

An die
Oberbürgermeisterin der Stadt Gießen
Dietlind Grabe-Bolz
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Nachrichtlich:

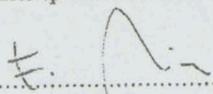
Dr. Michael Breitbach, Kanzler der JLU Gießen
Joseph Röhrer, Vorsitzender der Geschäftsführung UKGM
Thomas Rausch, Stadtbaurat
Hans Dettling, Leiter Stadtplanungsamt
Prof. Dr. Rainer Dilcher, Sozialplaner
Klaus Hanschur, Betriebsratsvorsitzender UKGM Gießen
Rechtsanwalt Michael Roth, Gießen

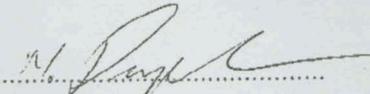
Stellungnahme

Nach den Mieter- und Bürgerinformationsveranstaltungen des Baudezernats der Stadt Gießen am 25. Februar und 31. Mai 2010 im Stadthaus sowie nach drei Sitzungen mit den Sozialplanern Dilcher, Fladt und Straß am 07. und 22. Juni sowie am 20. Juli 2010 geben wir, die Mieter des Hauses Aulweg 126, folgendes zur Kenntnis:

1. Die überwiegende Zahl der Mieter des Personalwohnheims der UKGM im Aulweg 126 in Gießen wird sich mit aller Kraft einer Entmietung entgegensetzen und auch den Rechtsweg nicht scheuen.
2. Für die Baumaßnahme „Medizinisches Forschungszentrum“ der Justus-Liebig-Universität Gießen kommt deshalb ausschließlich die auch von der Universität präferierte Variante 3 des Bebauungsplanes in Betracht.
3. Der Betriebsrat der UKGM hat klare Signale gegeben, dass er der Vernichtung einer sozialen Einrichtung, wie sie ein Personalwohnheim darstellt, nicht zustimmen wird.
4. Der mit den Sozialplanern kooperativ entwickelte Entwurf eines Sozialplanes hätte nur im Falle eines 2. Bauabschnitts in ferner Zukunft Relevanz.

Die Mietersprecher des Personalwohnheims der UKGM GmbH im Aulweg 126, 35392 Gießen


.....
Erwin Mühlhans


.....
Mark Duphorn

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Med. Forschungszentrum)	
Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis 18.06. und 21.09. bis 21.10.2010 vorgebracht worden sind.	
Stellungnahme von: Mietergemeinschaft Klinik-Personalwohnheim Aulweg 126	vom: 28.07.2010

Behandlung:

Die nach umfangreicher Information und Beratung von der Mietergemeinschaft Aulweg 126 verfasste Stellungnahme mit Ablehnung der insbesondere bei der Bauvariante „Paul-Meimberg-Straße“ für das Medizinische Forschungszentrum verfolgten Entmietungsstrategie wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss der anschließenden Verhandlungsphase zu konkreten Entschädigungsangeboten im Rahmen eines Sozialplanes gemäß §§ 180 ff. BauGB wird festgestellt, dass eine Entscheidung über die Perspektive des Personalwohngebäudes nur noch im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes getroffen werden kann.

In der Bebauungsplan-Begründung können aus dem ergänzten Abschlussbericht zur Sozialplanung detaillierte Informationen über den Verlauf und die Auswertung der Verhandlungen zum angestrebten Sozialplan für die Mieter/-innen des Personalwohnheimes entnommen werden. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach der Vorlage konkreter und gemäß den rechtlichen Anforderungen entwickelter, individueller Entschädigungsangebote im November 2010 zwar bei einigen Mietparteien eine Zustimmung zu einer zeitlich mit dem Neubauvorhaben der Universität koordinierten Entmietung erreicht werden konnte, jedoch die zwingend erforderliche einstimmige Positionierung nicht möglich war. Die Auswirkungen dieser Erkenntnis auf die Variantenbewertung für das Medizinische Forschungszentrum werden in der Bebauungsplan-Begründung erläutert. Hierbei müssen beim Bewertungskriterium Sozialverträglichkeit einerseits das formulierte (mehrheitliche) Interesse der Mieterschaft an einem Verbleib im Wohngebäude sowie der Akzeptanz einer längeren erheblichen Belastung durch den unmittelbar benachbarten Baustellenbetrieb für das Forschungszentrum berücksichtigt werden. Diese Position muss andererseits mit den objektiven Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Bewohner und die mittelfristige Erhaltung des Gebäudes mit der damit verbundenen Entstehung bzw. Verfestigung negativer städtebaulicher Strukturen insgesamt abgewogen werden. In der Abwägung aller ermittelten Belange eröffnet der Bebauungsplan durch ausreichende Spielräume zur Unterbringung des aktuell kleiner um etwa 20% reduzierten Raumprogrammes für den ersten Bauabschnitt des medizinischen Forschungszentrums die Möglichkeit zur mittelfristigen Erhaltung des Personalwohngebäudes. Eine vorzeitige Beseitigung des Wohngebäudes oder die spätere Entmietung zur Vorbereitung des zweiten Bauabschnittes obliegt daher ausschließlich der Universität und könnte im Rahmen der Beantragung eines Rückbaugesetzes gemäß § 179 BauGB in Verbindung mit den bisher geleisteten und noch abzuarbeitenden Schritten der Sozialplanung umgesetzt werden.

Zum Punkt 4 der Stellungnahme wird angemerkt, dass der Sozialplan grundsätzlich auch im Rahmen eines derzeit noch nicht absehbaren zweiten Bauabschnittes für das Medizinische Forschungszentrum zur Bewältigung der Planungsfolgen angewandt werden kann.



Anstalt des öffentlichen Rechts
 Otto-Behaghel-Straße 23 - 27
 35394 Giessen
 Telefon 0641 40008-102
 Telefax 0641 40008-109
 www.studentenwerk-giessen.de
Geschäftsführung

Universitätsstadt Giessen
 Stadtplanungsamt
 - 6. OKT. 2010
Ug - An

Studentenwerk Giessen • Postfach 11 11 29 • 35356 Giessen

Universitätsstadt Giessen
 Stadtplanungsamt
 Postfach 11 08 20
 35353 Giessen

Universitätsstadt Giessen
 06.10.2010
 I II III IV F

Studentisches Wohnen

Studienfinanzierung

International

Beratung und Service

Das Studentenwerk

Ihr Zeichen: -61/Hn- Ihre Nachricht vom: 16.09.2010 Unser Zeichen: Ib-St/be Datum: 04.10.2010

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen
 Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Medizinisches
 Forschungszentrum)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 16.09.2010 bitten Sie um Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Seltersberg III“.

Im Gebäude der Gaffkystraße 9 befindet sich ein Studentenwohnheim mit 66 Wohneinheiten. Das Studentenwerk Giessen hat hierfür einen Überlassungs- / Nutzungsvertrag mit einer Laufzeit bis 2021. Den gekennzeichneten Abriss des Gebäudes müssen wir daher als kritisch bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Stobbe
 - Geschäftsführer -

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Med. Forschungszentrum)**

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis 18.06. und 21.09. bis 21.10.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Studentenwerk Giessen

vom: 4.10.2010

Behandlung:

Die Bedenken des Studentenwerkes gegenüber der im Bebauungsplan aufgenommenen Rückbau-Festsetzung für den Bereich des langfristig geplanten dritten Parkhauses werden zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass der von der Universitätsklinikum Giessen und Marburg GmbH/UKGM übernommene Überlassungs- und Nutzungsvertrag mit seiner Laufzeit bis 2021 berücksichtigt wird oder im Falle einer vorzeitig geplanten Realisierung des Parkhauses ein angemessener Ersatz für die 66 studentischen Wohneinheiten geschaffen wird.

Die UKGM hat mitgeteilt, dass sie aufgrund des abgestimmten Gesamtstellplatznachweises für alle derzeit absehbaren Kliniknutzungen durch Realisierung des Parkhauses Nr. 2 sowie der vertraglichen Konditionen gegenüber dem Studentenwerk in absehbarer Zeit keine Notwendigkeit zur Errichtung des dritten Parkhauses erkennt, dennoch eine langfristige Option für weitere Parkraumkapazitäten auch aufgrund fehlender Alternativstandorte für sinnvoll hält.

Anregungen des HBM Mitte
sind inhaltlich gleich mit den
Anregungen der Universität

21.10.2010
Heiril



Stellungnahme der Justus-Liebig-Universität Gießen
zum Entwurf

Bebauungsplan Nr. GI 04/23

"Seltersberg III"

Medizinisches Forschungszentrum

1. Zeichnerische Festsetzungen

- Die Grundflächen Sondergebietsflächen SO 2 und SO 3 am Aulweg sollten wieder zu einer Fläche verschmelzen, damit dort Fläche geschaffen wird, um die Nebenanlagen und u.a. die von der Stadt geforderten Stellplätze unterbringen zu können. Dabei sollte der planerische Gedanke des Zugangs zum innen befindlichen Grünanlagenteil nicht aufgegeben werden müssen. 1
- Die Baugrenze SO 2 südwestlich Aulweg soll um ca. 10 m in Richtung ECCPS verschoben werden, das Baufenster wird dadurch vergrößert und schafft Raum für einen architektonischen Entwurf. 2
- Die Grünfläche zwischen SO 3 und SO 5 sollte in Verlängerung von SO 5 unter Einschluss des Gebäudes 6 als Sondergebiet ausgewiesen werden. Da das Gebäude 6 auf längere Zeit erhalten bleibt, und in dem Areal Nebenflächen und Erschließungen stattfinden. Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen sollte bis an den Kindergarten verlegt werden. 3
- Es fehlen die Zufahrtsbereiche am Aulweg und der Paul-Meimberg-Str. In der Begründung zum B-Plan wird im Kapitel 9.4 explizit auf den Erhalt der derzeitigen Zufahrt am Aulweg hingewiesen. Diese Zufahrt muss in der zeichnerischen Darstellung ergänzt werden. Das im Plan mit "D" bezeichnete Gebäude wird derzeit über die Paul-Meimberg-Str. erschlossen. Die Zufahrt muss im Sinne einer Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit des Gebäudes erhalten bleiben und in der zeichnerischen Darstellung ergänzt werden. 4

2. Textliche Festsetzung

- A. II. 2.1 Im Plan sollte im Sondergebiet SO2 die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wieder eingefügt werden. In Folge sollte die zulässige Gebäudehöhe für den Grundstücksbereich entlang der Paul-Meimberg-Str. analog zu den Vorgaben des Vorentwurfs zum B-Plan wieder auf 210 m nach oben gesetzt werden, um eine wirtschaftliche, 4-geschossige Bebauung dieses Areals zu gewährleisten. Bei einer Reduzierung der Gebäudehöhe auf 207 m würde sich darüber hinaus auch die städtebauliche Ausgangsvariante (Stadt) "Paul-Meimberg-Str." nicht mehr realisieren lassen, da diese gemäß Darstellung in der Begründung zum B-Plan ebenfalls eine 4-geschossige Bebauung vorsieht. 5
- A. II. 2.2 In der textlichen Festsetzung ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten, Aufzüge und Treppenhäuser vorgesehen. 2,0 m sind nicht ausreichend, um derartige Aufbauten zu realisieren. Die JLU bittet daher die maximale Überschreitung auf 4,0 m anzupassen. 6

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Med. Forschungszentrum)

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis 18.06. und 21.09. bis 21.10.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Justus-Liebig-Universität und Hessisches Baumanagement Gießen	vom: 21.10.2010
--	-----------------

Behandlung:

zu 1)

Der Anregung einer Verschmelzung der beiden Sondergebiete SO 2 und SO 3 mit zwischen vorhandenem Haus C mit ECCPS-Forschungsanbau und geplantem Medizinischen Forschungszentrum Seltersberg/MFS anzuordnenden Nebenanlagen sowie insbesondere Stellplätze wird nicht gefolgt, da diese Planänderung die Grundzüge des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes berühren würde. Der angeregte Erhalt lediglich einer Wegebeziehung zwischen Aulweg und dem Seltersbergpark ersetzt nicht die konzeptionellen Ziele der Ausbildung von durch Grün umspülten Einzelgebäuden (Solitären) und der ausreichenden Vernetzung der Grünstrukturen zwischen vorhandenem Seltersbergpark und südöstlich des Biomedizinischen Forschungszentrums geplanten grünen Campushügel.

Die Formulierung „sollten wieder...verschmelzen“ entspricht nicht der Genese des Bebauungsplanes. Bereits im Planvorentwurf war eine ähnlich große Grünfläche mit vergleichbaren Abständen der Baugrenzen zwischen den beiden Sondergebieten vorgesehen.

Der Zwischenraum wäre auch auf keinem Fall ausreichend bemessen, um die nach Stellplatzsatzung für den Neubau des MFS notwendigen Stellplätze vollständig unterzubringen. Vielmehr wurde mit der Universität und dem Baumanagement vorabgestimmt, dass im vom öffentlichen Raum her wahrnehmbaren unmittelbaren Umfeld des Forschungszentrums lediglich eine beschränkte Zahl besonderer Stellplätze für Behinderte, Nachtparken o.ä. (ebenerdig) angeordnet wird.

zu 2)

Der Anregung einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für das geplante Medizinische Forschungszentrum (SO 2) um ca. 10m nach Südwesten wird nicht gefolgt, da

a) in der im Planentwurf ausgewiesenen und gegenüber dem Vorentwurf bereits vergrößerten Baufläche nach Erkenntnissen aus Testentwürfen des Baumanagements ein ausreichender Spielraum für die Unterbringung des vorgesehenen MFS-Raumprogrammes besteht, zumal

b) dieses Raumprogramm laut aktuellen Aussagen der Universität um ca. 20% reduziert wurde und

c) eine weiter gehende Verringerung der Baugrenz- und Baugebiets-Abstände nicht mit den unter Punkt 1 genannten konzeptionellen Zielen des Bebauungsplanes in Übereinklang gebracht werden könnte.

zu 3)

Der Anregung einer Erweiterung und Verschmelzung der Sondergebiete SO 3 und 5 mit Verlegung einer Anpflanzfläche wird nicht gefolgt, da ein langfristiger Rückbau des Gebäudes Nr. 6 in Verbindung mit der Errichtung des Parkhauses Nr. 3 Ziel des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes ist.

Der Hinweis der Universität, dass das Gebäude Nr. 6 mit Nebenflächen noch längere Zeit erhalten bleibt, steht nicht im Widerspruch mit dem langfristigen Ziel des Bebauungsplanes.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Med. Forschungszentrum)

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis 18.06. und 21.09. bis 21.10.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Justus-Liebig-Universität und Hessisches Baumanagement Gießen	vom: 21.10.2010
--	-----------------

Behandlung:

noch zu 3)

Auch das im Sondergebiet SO 5 vorhandene Studentenwohnheim wird aufgrund vertraglicher Bindungen voraussichtlich mittelfristig erhalten bleiben, zumal das dort geplante Parkhaus Nr. 3 nicht für den absehbaren Bedarf des Universitätsklinikums benötigt wird. Sollte dieses Parkhauses jedoch beispielsweise im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben der Universität oder von Dritten vorzeitig erforderlich werden, müssten für die vorhandenen universitären Nutzungen sowie das studentische Wohnen Ersatzlösungen angeboten werden.

zu 4)

Die Anregungen zur Ergänzung der Planfestsetzungen mit Zufahrtsbereichen sind bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten bzw. stehen nicht im Widerspruch dazu.

Der Bebauungsplanentwurf enthält einen festgesetzten Zufahrtsbereich entlang der Paul-Meimberg-Straße, der die gesamte östliche Baugrenze des für das MFS vorgesehene Bau-feld umfasst. Entlang des Aulweges wird ein zufahrtsfreier Bereich festgesetzt, der jedoch die derzeit vorhandene Zufahrt ausspart. Daher kann diese als Zufahrt für die angrenzend festgesetzte Stellplatzfläche für besondere Nutzer (Behinderte, Nachtparker u.a.) sowie zur Andienung und als Feuerwehrezufahrt genutzt werden.

Die vorhandene Um- und Zufahrt des Hauses B (ehem. Lungenheilanstalt, Gaffkystraße 5) an die Paul-Meimberg-Straße kann im Rahmen des baurechtlichen Bestandsschutzes weiterhin genutzt werden. Da sie jedoch nicht den heutigen Anforderungen an eine Grundstückerschließung entspricht, wurde sie nicht in den festgesetzten Zufahrtsbereich aufgenommen.

zu 5)

Der Anregung auf Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im östlichen Bereich des Baufeldes für das Medizinische Forschungszentrum, wie im Vorentwurf, wird nicht gefolgt, da denkmalfachliche Gründe entgegen stehen.

Die denkmalfachliche Begutachtung und Planungsempfehlung (Adler&Olesch/Prof.Oppermann, 8/2010) zur Bebauungsplanung kam u.a. zum Ergebnis, dass nur ein MFS-Neubauvorhaben mit einem Mindestabstand von 30,0m und maximal drei Vollgeschossen als denkmalverträglich in Bezug auf das als Einzeldenkmal mit umgebender Grünanlage geschützte Haus B einzustufen ist.

In der Abwägung dieser denkmalfachlich und –rechtlich begründeten Anforderungen mit den Ergebnissen der bisherigen MFS-Variantendiskussion wurden im Bebauungsplanentwurf eine Erhöhung des Abstandes einer denkbaren Variante „Paul-Meimberg-Straße“ auf mindestens 25,0m und eine Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 3,0m vorgenommen. Aufgrund der natürlichen Geländehöhe im östlichen Teilbereich wäre somit ein 15-16,0m hohes Forschungsgebäude (zuzüglich der technischen Aufbauten) möglich. Unter Berücksichtigung des in diesem Bereich sowieso erforderlichen Rückbaus von unterkellerten Gebäuden sowie der Verlegung von Versorgungsleitungen könnte ein leicht in das Gelände abgesenktes Forschungsgebäude nach wie vor mit vier Vollgeschossen ausgestattet werden.

- A. V. 2 Auf die Festlegung „wassergebundene Decke“ und „Pflasterfläche“ soll verzichtet werden, da beide Oberflächengestaltungen für den Zwecke wenig geeignet sind und die gestalterischen Möglichkeiten stark einengen. **7**
- B. I. 2. Die JLU bittet darum, die detaillierten Farbangaben zu entfernen, um den architektonischen Gestaltungsspielraum aufrecht zu erhalten. **8**
- B. IV. 1. Gemäß der textlichen Festsetzung sind Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen unzulässig. Der vorhandene Zaun entlang Schubertstr./ Aulweg soll erhalten bzw. ersetzt werden. Hierdurch soll vermieden werden, dass die Grünfläche vor dem Gebäude durch Hunde verunreinigt wird. Ein Höhenbegrenzung auf 1,2 m wäre denkbar. **9**
- D. I Die Formulierungen zum Rückbau sollten konkretisiert werden:
Erster Spiegelstrich: Rückbau entsprechend der Realisierungsvariante und den Erfordernissen der Baufeldfreimachung entsprechend der jeweiligen Bauabschnitte. (Bauabschnitt Aulweg: Verwaltungsgebäude / Garagenanlagen). **10**
- Zweiter Spiegelstrich: Gebäude 5 und 7 bis 8; nicht jedoch Gebäude 6 **11**

3. Begründung zum Bebauungsplan

*Anregungen zur Planbegründung
sind nicht abwägungspflichtig.*

21.10.2010 H. v. L.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Med. Forschungszentrum)

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis 18.06. und 21.09. bis 21.10.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Justus-Liebig-Universität und Hessisches Baumanagement Gießen vom: 21.10.2010

Behandlung:

zu 6)

Der Anregung auf Erhöhung des Zulässigkeitsspielraumes für technische (Dach) Aufbauten, Aufzüge und Treppenhäuser von 2,0 auf 4,0m wird nicht gefolgt, da

a) insbesondere aufgrund der Nähe zum Kulturdenkmal Haus B eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes durch diese (bei entsprechender Erhöhung) dann wahrnehmbaren Anlagen ähnlich wie beim Biomed. Forschungszentrum ausgeschlossen werden soll und b) aufgrund des bisher erreichten Planungsstandes und wie z.B. beim aktuellen Universitäts-Neubauvorhaben der Kleintier- und Vogelklinik durch alternative Lösungen erreicht keine Notwendigkeit für eine derartige Flexibilisierung der Planfestsetzungen erkannt wird.

zu 7)

Der Anregung auf Verzicht der Festsetzung bestimmter Oberflächengestaltungsarten für Fuß- und Radwege sowie Plätze innerhalb von Grünflächen wird nicht gefolgt, da dies zentraler Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes ist.

Da diese Festsetzung nicht für Wege oder sonstige befestigte Flächen innerhalb der Sondergebiete sowie auch für Feuerwehrbewegungsflächen in Grünflächen gilt, wird kein Konflikt mit Planungsabsichten der Universität erkannt.

zu 8)

Der Anregung auf Verzicht der Festsetzung zulässiger Farb-Spielräume für die Dachaufbauten wird nicht gefolgt, da eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes, ähnlich wie beim Biomedizinischen Forschungszentrum, ausgeschlossen werden soll.

Die festgesetzten Spielräume zur Farbgestaltung der Dachaufbauten sind ausreichend flexibel.

zu 9)

Der Anregung auf Verzicht auf das Verbot von Grundstückseinfriedungen entlang des Straßenzuges Aulweg-Schubertstraße wird nicht entsprochen, da der Seltersbergpark – wie bisher auch – dauerhaft als öffentlich zugängliche Grünfläche erhalten und entwickelt werden soll.

Die derzeitige Zaunanlage kann im Rahmen des baurechtlichen Bestandsschutzes erhalten bleiben. Das von der Universität formulierte Schutzbedürfnis für Grünflächen „vor dem Gebäude“ kann (effektiver) an den jeweiligen Gebäuden selbst oder im unmittelbaren Umfeld erreicht werden.

Entlang der öffentlichen Straßen sind auch geeignete Bepflanzungen oder Bodenbeläge, die von Hunden gemieden werden, zulässig.

zu 10)

Der Anregung wird gefolgt.

zu 11)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Siehe Punkt 3.

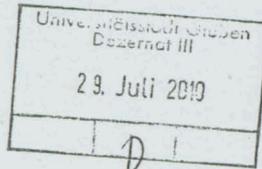
Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Hochbauamt
Untere Denkmalschutzbehörde

*Rt. Mitteilung des
UDB vom 22.10.10
bleibt Stellungnahme
unverändert zum
Entwurf bestehen.*

Gießen

Datum: 28.07.2010
Auskunft erteilt: Herr Rauch
Unsere Zeichen: 65.4 - Ra/Lo
Telefon: 0641/306-1424

über
Derzernat III



an
Stadtplanungsamt - 61 -



im Nachgang z.h.

Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Medizinisches Forschungszentrum) in Gießen
Ihr Schreiben vom 28.05.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet Seltersberg III ist als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (Gesamtanlage XV Klinikviertel) im Sinne des § 2 HDSchG auf Seite 286 in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragen. Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans liegt zudem das Einzeldenkmal Gaffkystraße 5.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht Bedenken.

Die von 1928 bis 1931 auf Betreiben des Heilstättenvereins für Hessen-Darmstadt auf dem Seltersberg errichtete Heilstätte für Tuberkulosekranke ist nach den Feststellungen des Landesamtes für Denkmalpflege zusammen mit der großen Grünfläche des Areals wegen seiner künstlerischen, städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Bedeutung Kulturdenkmal. Das von dem Architekten Hans Meyer seinerzeit mit Risaliten, Dachterrasse, weit ausragenden Sandsteingesimsen und einem Erdgeschosssockel aus Eisenklinkern modern mit expressionistischen Zitäten wohlgestaltete viergeschossige Gebäude steht weithin sichtbar auf dem Seltersberg und hat auf Grund seines imposanten Erscheinungsbildes und seiner exponierten Lage eine prägende Wirkung auf die Umgebung.

Von besonderer Bedeutung für die Ausstrahlungskraft des Kulturdenkmals ist hierbei seine Einbettung in das Grün der parkartig gestalteten Gartenflächen. Für die damals europaweit einzigartige Spezialklinik war das großzügige, gärtnerisch gestaltete Umfeld kennzeichnend. Trotz der heranrückenden Bebauung in der Nachbarschaft ist die für das Baudenkmal Gaffkystraße 7 sich aus dem historischen Baukonzept für eine

- 1 -

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Med. Forschungszentrum)**

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis 18.06. und 21.09. bis 21.10.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Untere Denkmalschutzbehörde vom: 28.07.2010
der Universitätsstadt Gießen

Behandlung:

zu 1)

Die Ausführungen zur künstlerischen, städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Bedeutung des Einzeldenkmals Gaffkystraße 5 (ehemalige Lungenheilstätte Seltersberg, Haus B) mit seinem umgebenden Freiraum werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der frühzeitig erkannten besonderen Bedeutung des Kulturdenkmals und der relevanten Auswirkungen der durch den Bebauungsplan in dessen Umfeld vorbereiteten Bauvorhaben wurde eine denkmalfachliche Begutachtung mit Planungsempfehlungen erstellt, um eine sachgerechte Abwägung der Denkmalbelange mit den sonstigen Anforderungen an die Bebauungsplanung vornehmen zu lassen.

Lungenheilstätte ergebende Alleinlage im Grünen auf dem Seltersberg immer noch gegeben.

Durch die unmittelbar am Kulturdenkmal geplanten großen Baufenster würde allerdings eine Bebauung möglich, die das parkartige Gelände, welches sowohl geschichtlich, als auch gestalterisch und optisch zur Lungenheilstätte gehört, von dem Kulturdenkmal abgetrennt und die zur typischen Situation gehörende Grünfläche wäre an entscheidender Stelle zerstört bzw. überbaut. Der Blick auf das Gebäude wäre verstellt und das Baudenkmal würde lediglich noch von einem gewissen schmalen Grüngürtel umgeben dem jeder Eindruck der räumlichen Tiefe fehlt. Eine dem Denkmal auch nur annähernd anhand der erkennbaren Gegebenheiten ablesbare Aussage über das in der Entstehungszeit prägende Verhältnis von Grünfläche und überbauter Fläche der ehemals frei im Grünen stehenden Klinik verbliebe nicht. Hierdurch würden die Zusammenhänge und wichtige Blickbeziehungen zerstört und infolgedessen würde die Aussagekraft und die städtebauliche Bedeutung des Kulturdenkmals bzw. dessen Denkmalwert erheblich geschmälert.

Mit Rücksicht auf das Kulturdenkmal und im Interesse an der Erhaltung der historischen Substanz und des überlieferten Erscheinungsbildes sollte das Baufenster für das vordere große Parkhaus wenigstens etwas von der Paul-Meimberg-Straße wegrücken, um den Blick auf das Baudenkmal freizugeben. Vor dem Hintergrund, dass wesentliche Teile der denkmalgeschützten Grünfläche für diesen Parkhausbau bereits in der Vergangenheit von der Denkmalpflege preisgegeben werden mussten, um das Gesamtprojekt nicht zu gefährden, sollte jetzt zumindest, im Ausgleich für diese erheblichen Verluste, das Baufenster im südöstlichen Plangebiet so modelliert werden, dass das Baudenkmal von einem angemessen gärtnerisch gestalteten Freiraum umgeben wird (siehe beiliegende Skizze).

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Klee
Amtsleiter

1

2

3

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/23 „Seltersberg III“ (Med. Forschungszentrum)

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis 18.06. und 21.09. bis 21.10.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Untere Denkmalschutzbehörde vom: 28.07.2010
der Universitätsstadt Gießen

zu 2)

Der Anregung einer Verschiebung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche für das Klinik-Parkhaus 2 (Sondergebiet SO 6) um rund 10m von der Paul-Meimberg-Straße weg nach Südwesten kann nicht gefolgt werden, da das Gebäude Gaffkystraße 9 (Haus A) mittelfristig erhalten bleiben muss und eine Reduzierung des Parkhauses aufgrund des abgestimmten Gesamt-Stellplatznachweises nicht möglich ist.

In der Überarbeitung zum Entwurf des Bebauungsplanes und Vorabstimmung der Parkhausplanung mit der Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH/UKGM wurde erreicht, dass die im Vorentwurf nur 3,0m von der westlichen Gehwegkante der Paul-Meimberg-Straße mögliche bis zu 11,5m hohe Ecke des Parkhauses in einem 7,0m-Abstand zur Gehwegkante realisiert wird.

Eine weitere Verschiebung des Gesamtbaukörpers nach Südwesten ist nicht möglich, da die unmittelbar südwestlich angrenzend vorhandene Zufahrt von der Gaffkystraße auch als Parkhauszufahrt erhalten bleiben muss und durch die u.a. aus mietvertraglichen Gründen gegenüber dem Studentenwerk von der UKGM als zumindest mittelfristig für notwendig erachtete Erhaltung des Hauses A die von der Denkmalschutzbehörde vorgeschlagene Lösung nicht realisiert werden kann.

Die entsprechende Reduzierung des Parkhauses würde einen Verlust von rund 90 Stellplätzen bedeuten und den im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abgestimmten Gesamtstellplatznachweis für alle von der UKGM genutzten Gebäude in Frage stellen.

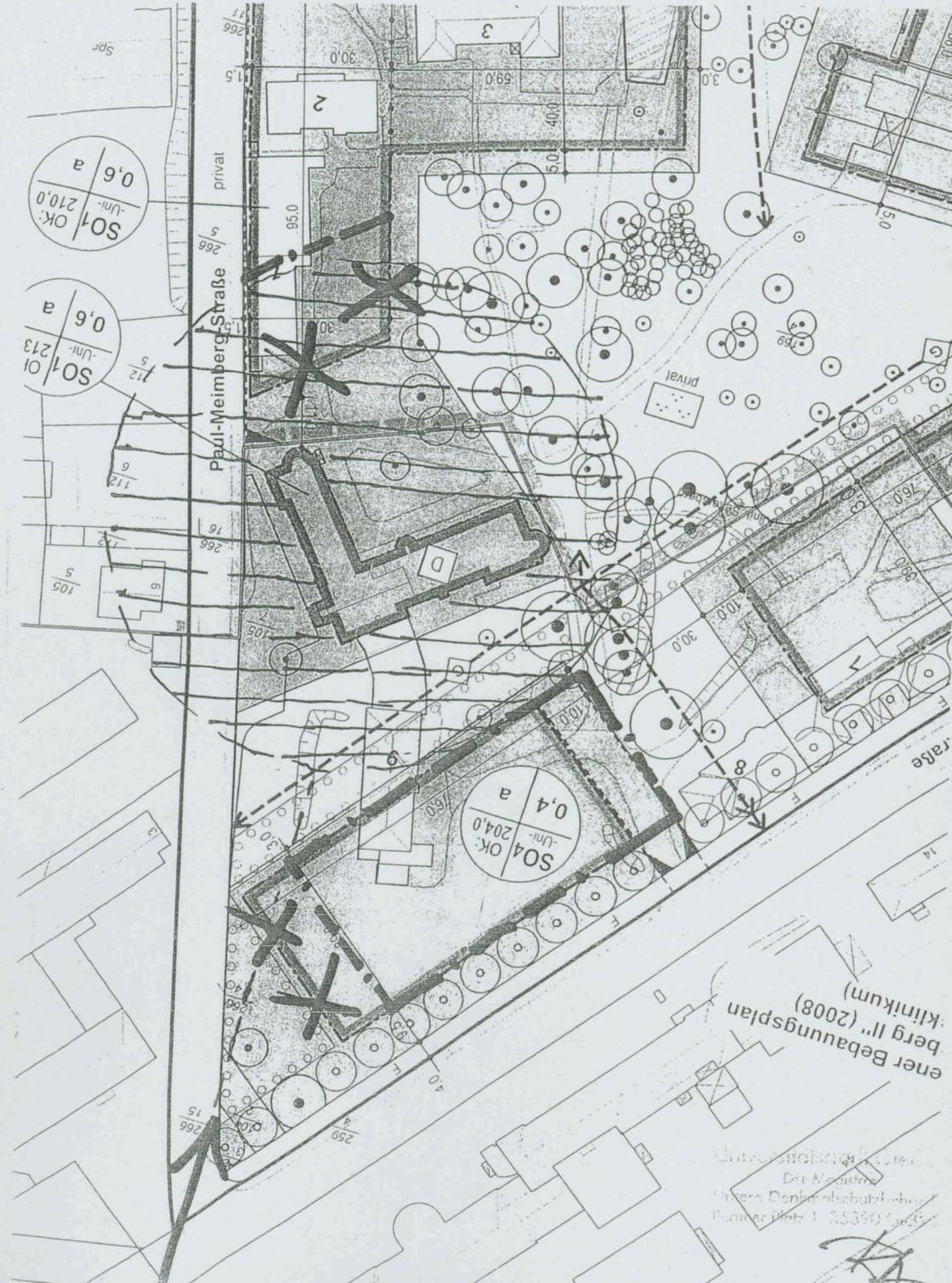
zu 3)

Der Anregung zur Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Medizinische Forschungszentrum (SO 2) und zur gärtnerischen Gestaltung des Umfeldes des Kulturdenkmales konnte/kann nur in geringerem Umfang und in geänderter Form gefolgt werden.

Die angeregte Rücknahme der zum Kulturdenkmal ausgerichteten Baugrenze um rd. 25,0m konnte zur Aufrechterhaltung der Realisierungsmöglichkeit der Bauvariante „Paul-Meimberg-Straße“ für das medizinische Forschungszentrum nur mit 2,0m umgesetzt werden, so dass jetzt ein Gebäudeabstand von rd. 20,0m statt wie gefordert rd. 35,0m entstehen würde. Dieser Abstand wird in Verbindung mit einer angemessenen Begrünung des Denkmal-Umfeldes für ausreichend angesehen.

Die angeregte kreisförmige Abgrenzung des gärtnerisch zu gestaltenden Freiraumes um das Kulturdenkmal ist in Anlehnung an die Erkenntnisse und Empfehlungen des Fachgutachtens im Bebauungsplan als ungefähr gleich große, jedoch trapezförmige Fläche dargestellt.

Dieser Vorschlag zur Neuordnung der denkmalrechtlich geschützten Grünanlage (Korrektur der Denkmaltopografie) ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.



SO1 OK: Umf. 210,0
0,6 a

SO1 OK: Umf. 213
0,6 a

SO4 OK: Umf. 204,0
0,4 a

Paul-Meimberg-Straße

ener Bebauungsplan
berg II" (2008)
:klinikum)

Unternehmensplan
Est. No. 1000
Übersichtsanlage
Plan Nr. 1/2008/003

[Handwritten signature]