

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0129/2011**  
Öffentlichkeitsstatus: Öffentlich  
Datum: 28.04.2011

Amt: Stadtplanungsamt  
Aktenzeichen/Telefon: -61-Ri/Gm - 1357  
Verfasser/-in: Herr Dr. Richter

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

#### Betreff:

#### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Bereich "Oberer Hardthof"

#### Antrag:

- „1. Die Aufstellung und der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oberer Hardthof“ werden für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich beschlossen.
2. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

##### Planungsanlass

Der Obere Hardthof wird seit den 1940er Jahren als Lehr- und Forschungsbetrieb der Justus-Liebig-Universität insbesondere für Agrarwirtschaft und Veterinärmedizin genutzt. Der Gebäudebestand stammt größtenteils aus den 1950er und 1960er Jahren; er entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Tierhaltung und ist dringend sanierungsbedürftig.

Die Justus-Liebig-Universität beabsichtigt den Gebäudebestand zu modernisieren und in geringem Umfang zu erweitern.

Mit der Bauleitplanung, der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes, erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung der notwendigen Baumaßnahmen.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gesamtstadt wird durch diese 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinflusst.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Gießen an der Hugo-von-Ritgen-Straße und an der Straße „Oberer Hardthof“ sowie an der Stadtgrenze zur Gemeinde Wettenberg innerhalb landwirtschaftlicher Flächen. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 4,8 ha.

Das Gelände ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden, Betriebsflächen und Lehrgebäuden durch die Bewirtschaftung deutlich geprägt und größtenteils versiegelt.

Der innere Hofbereich mit Herrenhaus, Wasserturm, den historischen Nebengebäuden und der Zufahrt gilt als einziges Beispiel eines klassizistischen Hofgutes in Gießen; es ist Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit.



Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für den Bereich „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie

„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Auf Grund der nur geringfügigen Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Damit liegt die gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die Änderung umfasst den Bereich des Gebäudebestandes des Oberen Hardthofes sowie seine zukünftige bauliche Erweiterung. Diese Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit dem Zusatz „Sondernutzung -Hochschule-“; sie sollen künftig als „Sonderbaufläche – Hochschulgebiet“ dargestellt werden; die im südöstlichen Teilbereich vorhandene Parkanlage und angrenzende Streuobstwiese sollen als „Grün- und Freifläche“, der Waldbestand als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt werden.

Der Bebauungsplan Gi 05/19 „Oberer Hardthof“ wird mit Begründung und Umweltbericht im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt. Im Bebauungsplan werden die Bauflächen als „Sondergebiet Zweckbestimmung Universität“ und als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über vorgezogene Maßnahmen im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn. Daher ist eine Darstellung von Ausgleichsflächen nicht notwendig.

#### Verkehr:

Das Hofgelände ist durch die Hugo-von-Ritgen-Straße und die Straße „Oberer Hardthof“ an das Straßennetz angeschlossen. Die Straßenbreite der Hugo-von-Ritgen-Straße liegt zwischen 4,0 m und 5,5 m und ist insgesamt ausreichend. Im südlichen Abschnitt besteht aufgrund von hohem Parksuchverkehr die Notwendigkeit eines Parkverbotes; die innere Erschließung für den ruhenden Verkehr im Plangebiet ist ausreichend.

#### Ver- und Entsorgung:

Die im Baugebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Zuge des Umbaus/Ausbaus modernisiert und aktuellen Standards angepasst. Insbesondere die Niederschlagsentwässerung wird auf der Grundlage der im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen ausgebaut. Das erforderliche Regenrückhaltebecken wird außerhalb des Geltungsbereiches errichtet.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein 20-kV-Erdkabel.

#### Landschaftliche Einbindung und Begrünung:

Die vorhandene Grünfläche im Süden (ehem. Parkanlage, Obstwiese) soll erhalten bleiben. Darüber hinaus werden Begrünungsvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt; ca. 30 % der Grundstücksfläche sollen künftig gärtnerisch anzulegen oder als Grünland zu bewirtschaften sein.

#### Hinweis:

Das Gebiet wird von der Richtfunktrasse Biebertal-Gießen gequert.

Verfahren:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Gi 05/19 „Oberer Hardthof“. Zu weitergehenden Informationen oder eventuellen Detailfragen wird daher auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Die Umweltprüfung erfolgt mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan; es wird ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB in die Begründung integriert.

Umweltbeeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden (Neuversiegelung) und beim Schutzgut Tiere (Gebäudebrüter, Fledermäuse) zu erwarten und entsprechend auszugleichen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Diese sind nicht bekannt und auf dieser Planungsebene nicht zu erwarten.

**Anlagen:**

Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

Rausch (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

---