

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0087/2011**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 13.05.2011

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Al/Gm - 2336  
 Verfasser/-in: Frau Albrecht

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan Gi 05/19 "Oberer Hardthof"**  
 - Entwurfsbeschluss, Durchführung der Offenlegung -  
 - Antrag des Magistrats vom 30.05.2011 -

#### Antrag:

- „1. Der Bebauungsplan Nr. Gi 05/19 „Oberer Hardthof“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplanentwurf integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung) und die wasserrechtliche Satzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
  
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Planung:

Die Justus-Liebig-Universität Gießen plant seit 2009 den Umbau der Lehr- und Forschungsstation Oberer Hardthof, da ein Großteil der baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen an eine moderne Betriebsgestaltung und an eine zeitgemäße Durchführung von Forschung und Lehre entsprechen. Vorgesehen sind noch im Jahr 2011 ein Neubau der Futterstation und des Zuchtschweine-stalls, der Abriss verschiedener Altgebäude, der Bau von Einfriedungen und einer Trafostation. Diese baulichen Anlagen sind nach § 35 BauGB bzw. nach Naturschutzrecht einzeln genehmigt worden. Ab 2012 soll ein neuer Mastschweinestall errichtet und die denkmalgeschützte Hofanlage umgebaut werden. Außerdem sind auf Grundlage eines

agrарwissenschaftlichen Gutachtens mittelfristig noch weitere Neu- und Umbauten projektiert. Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie der Umfang der geplanten Bauvorhaben im Bereich des Oberen Hardthofes überschreiten den Rahmen der Regelungsfähigkeit nach § 35 BauGB und begründen ein Planerfordernis.

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am höchsten Punkt der Hardthöhe im Nordwesten der Gießener Gemarkung im Bereich der Hugo-von-Ritgen-Straße und der Straße Oberer Hardthof und grenzt südlich an die Gemarkungsgrenze der benachbarten Gemeinde Wettenberg an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“ umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 34, die Flurstücke Nr. 3/5 tlw., 88, 89, 90, 91, 92, 275/6, 276/1 und 287 tlw. und damit die gesamte Hofanlage mit dem denkmalgeschützten Gutshaus und Wasserturm, die angrenzenden Weideflächen sowie die erschließende Hugo-von-Ritgen-Straße. Er hat eine Fläche von rd. 15,4 ha.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das im Außenbereich gelegene Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar und ordnet den Flächen zugleich eine Sondernutzung „Hochschule“ zu, ohne dass eine Darstellung von entsprechenden Sonderbauflächen erfolgt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Universität erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“ ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Universität, um die geplanten baulichen Veränderungen und Umstrukturierungsmaßnahmen planerisch vorzubereiten und die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen abzusichern. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden darüber hinaus die vorhandenen Grün- und Freiflächen erfasst. Insgesamt soll mit der Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches ermöglicht werden.

#### Verfahren

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird im klassischen Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB aufgestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 07.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 05/19 „Oberer Hardthof“ beschlossen. Auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde im Zeitraum vom 20.10.2010 bis einschließlich 17.11.2010 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Es wurden dabei keine Anregungen geäußert.

Zeitlich parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich zu Stellungnahmen und Auskünften im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und bezüglich des Umfangs des Umweltberichts (Scoping) gebeten.

Als nächster Planungsschritt ist die öffentliche Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

#### Anregungen und Abwägung

Einzelne Anregungen führten in Bezug auf den Vorentwurf zu folgenden Veränderungen in Planzeichnung und Festsetzungen.

- Die Bauflächen wurden in Richtung Nordwesten erweitert, da die Universität mehr Flexibilität für die (in Art und Umfang noch nicht bekannte) Umstrukturierung des Rinderstallbereichs benötigt.
- Der baumbestandene Teil des ehemaligen Gutshofgartens wird als Wald festgesetzt.
- Für die Anpflanzungen zur gebäudenahen Eingrünung werden statt zeichnerischer Festsetzungen flexible textliche Festsetzungen verwendet.
- Die in Gießen übliche wasserrechtliche Satzung zur Niederschlagswasserbehandlung wurde integriert.
- Die verkehrstechnische Erschließung wird in der Begründung erläutert.
- Der Ausgleichsbedarf soll über das Ökokonto der Stadt Gießen abgerechnet werden.
- Mehrere Kabel- und Leitungstrassen wurden nachrichtlich aufgenommen, ebenso zwei Verdachtspunkte des Kampfmittelräumdienstes.
- Die Festsetzungen erhielten eine andere Gliederung und wurden sprachlich überarbeitet.

Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst und ergänzt.  
Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Bebauungsplan-Entwurf Gi 05/19 „Oberer Hardthof“
2. Textliche Festsetzungen – Entwurf
3. Begründung – Entwurf
4. Umweltbericht – Entwurf
5. Bestandskarte - Entwurf
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Entwurf

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom  
TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

