

12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB **Oberer Hardthof**

Änderungsbereich: Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Gießen an der Hugo-von-Ritgen-Straße und an der Straße „Oberer Hardthof“ sowie an der Grenze zur Gemeinde Wettenberg innerhalb landwirtschaftlicher Flächen.

Größe des Änderungsbereiches: ca. 4,8 ha

Übersichtskarte:



(ohne Maßstab)

Art der Änderung: Die Änderung umfasst die baulichen Anlagen des Oberen Hardthofes. Die Flächen sind derzeit als Flächen für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Sondernutzung Universität“ dargestellt. Da die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber der universitären Nutzung deutlich zurücksteht, sollen die Flächen künftig als Sonderbaufläche dargestellt werden. Ein Bebauungsplan wird parallel aufgestellt. Auf die detaillierten Aussagen des Bebauungsplans Gi 05/19 „Oberer Hardthof“ mit Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.



**Erläuterungen
der Änderungen:**

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, entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Tierhaltung und ist dringend sanierungsbedürftig. Die Universität möchte in den nächsten Jahren investieren, um den Gebäudebestand zu modernisieren und in geringem Umfang zu erweitern. Zur rechtlichen Absicherung der notwendigen baulichen Maßnahmen wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Bauflächen als „Sondergebiet Zweckbestimmung Universität“ festgesetzt werden sollen. Entsprechend soll der Flächennutzungsplan, der derzeit Fläche für Landwirtschaft darstellt, diese Flächen zukünftig als Sonderbauflächen darstellen. Eine vorhandene Parkanlage mit angrenzender Obstweide wird im Bebauungsplan als „Wald“ bzw. „private Grünfläche“ festgesetzt. Diese Grünflächen werden auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

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

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird durch die Änderung nicht beeinflusst.

Regionalplan

Mittelhessen 2010:

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für den Bereich „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert durch „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Auf Grund der nur geringen flächenmäßigen Ausdehnung gegenüber dem vorhandenen Bestand und der daraus folgenden geringen Raumbedeutung ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch erforderliche Anpassung liegt vor.

Derzeitige Nutzung: Stark versiegelter Bereich mit landwirtschaftlichem Gebäudebestand, Lehrgebäuden und einem denkmalgeschützten Hofbereich.

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

Topografie: Kuppenlage



Erforderlichkeit der Umweltprüfung:

Für den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“ 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.

Verkehrsbelange:

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:

Für das gesamte Baugebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, die für den zukünftigen Ausbau angepasst werden. Eine Modernisierung und Erweiterung der Infrastruktur, insbesondere der Niederschlagsentwässerung, wird im Rahmen der Umbaumaßnahmen erfolgen und wird im Bebauungsplan geregelt. Das erforderliche Regenrückhaltebecken wird außerhalb des Geltungsbereiches errichtet.

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

Grünflächen:

Im Bebauungsplan werden Begrünungsvorschriften festgesetzt. Die vorhandene Grünfläche im Süden (ehem. Parkanlage, Obstwiese) wird zur Erhaltung festgesetzt. 30 % der Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen oder als Grünland zu bewirtschaften.

Hinweis:

Das Gebiet wird von der Richtfunktrasse Biebertal-Gießen gequert.

Verfahren:

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

Stadtplanungsamt Gießen
September 2011
Bearbeiter/in: AI/Ri