

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0421/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 11.10.2011

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" - Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 11.10.2011 -**

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsoffenlegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hess. Bauordnung (HBO) und die wasserrechtliche Satzung nach § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Ziel und Zweck des Bebauungsplans:

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. Im Jahr 2011 wurden mehrere Altgebäude abgerissen und eine Futterstation, eine Lagerhalle, eine Trafostation und eine Einfriedung neu gebaut. Diese baulichen Anlagen sind nach § 35 BauGB einzeln genehmigt worden. 2012 soll ein Zucht- und ein Mastschweinstall errichtet und die denkmalgeschützte Hofanlage umgebaut werden.

Außerdem sind auf Grundlage eines agrarwissenschaftlichen Gutachtens mittelfristig noch weitere Neu- und Umbauten projektiert.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie der Umfang der geplanten Bauvorhaben im Bereich des Oberen Hardthofes 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 Größe von rd. 15,4 ha.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (Stand: 01.03.2006) 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 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hochschule 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 sowie 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:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2010 gefasst und am 09.10.2010 bekanntgegeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden vom 20.10.2010 bis zum 17.11.2010 durchgeführt. Beide Beteiligungen dienten auch zur Abfrage umweltrelevanter Daten (Scoping).

Am 02.07.2011 wurde die am 21.06.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes in den Gießener Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 12.07.2011 bis einschließlich 12.08.2011 wurde die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich über die Offenlegung informiert und mit Frist bis zum 12.08.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen rechtswirksam.

Ergebnis der Offenlegung und Trägerbeteiligung:

Im Rahmen der Entwurfs-offenlegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Insgesamt 46 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, wovon 15 schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) zum Bebauungsplanentwurf abgegeben haben. Davon teilten acht Behörden und Träger öffentlicher Belange mit, dass sie keine Einwendungen oder fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten. Sieben Stellungnahmen mit Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans so weit wie möglich und erforderlich berücksichtigt. Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsentscheidungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigelegt. Die daraus resultierenden Änderungen des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung sind größtenteils redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten. Die wasserrechtliche Satzung musste aus rechtlichen Gründen verkürzt werden. In der Begründung und im Umweltbericht wird zum Satzungsbeschluss der naturschutzrechtliche Ausgleich über das Ökokonto dargestellt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Beschlussempfehlungen zu den Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift