

# **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“**

---

### **Vorbemerkung**

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“ ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Universität (SO<sub>Uni</sub>) zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung der geplanten baulichen Veränderungen und Umstrukturierungsmaßnahmen sowie der im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen und bestehenden baulichen Anlagen der Lehr- und Forschungsstation Oberer Hardthof. Mit dem Bebauungsplan werden darüber hinaus die vorhandenen Grün- und Freiflächen erfasst, sodass insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes ermöglicht wird.

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 tlw., 287 tlw. und damit die Hofstelle mit angrenzenden Weideflächen sowie die erschließende Hugo-von-Ritgen-Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 15,4 ha.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsbüro Holger Fischer / Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Stand: 16.05.2011) sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Das Plangebiet liegt auf einer Hochebene zwischen der Lahn und den Tälern von Kropbach und Bieberbach am Rande des Naturraums Marburg-Gießener Lahntal. Die sogenannte „Hardt“ wird hier von verschiedenen Braunerden bedeckt, jedoch sind die Böden im Bereich des Plangebietes zum Teil versiegelt und überformt. Der Bebauungsplan ermöglicht zwar eine Verdoppelung der Flächenversiegelung, da der Standort vorbelastet ist und ohnehin auch landwirtschaftlichen Zwecken dient, ist die Neuversiegelung aber vertretbar.

Klimatisch betrachtet handelt es sich bei der Hochlage um ein Kaltluftentstehungsgebiet, das durch den Eingriff kaum beeinträchtigt wird. Auch behindert die bauliche Verdichtung nicht den Luftabfluss in die benachbarten Ortslagen.

Seltene Biotoptypen sind nicht vorhanden. Beachtlich ist jedoch der Baumbestand einer als Obstweide genutzten Fläche. Diese wird als solche zum Erhalt festgesetzt. Rund 40 Vogelarten wurden im Bereich des Hardthofes nachgewiesen, darunter auch die gefährdete Rauchschnalbe. Auch kommen mindestens zwei Fledermausarten vor, die den Gebäudebestand zum Teil als Quartier nutzen dürften. Schutzgebiete sind nicht betroffen, die gesetzlich geschützte Streuobstwiese bleibt erhalten.

Der Gebäudebestand ist in Bezug auf Alter und Bautypen nicht homogen, Teile davon sind jedoch über 100 Jahre alt und stehen unter Denkmalschutz. Durch die exponierte Lage trägt vor allem die Kranhalle zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei, insbesondere aus nördlichen und westlichen Blickrichtungen. Grundsätzlich zielt die Planung jedoch darauf ab, den Einfluss auf das Landschaftsbild durch Gehölzpflanzungen weiter zu verringern, auch wenn für eine etwaige Umgestaltung der Kranhalle gegenwärtig noch keine konkreten Planungen vorliegen.

Da der Hardthof keine direkten Anwohner hat und auch für die Erholung nur eine untergeordnete Rolle spielt, ist nicht mit erheblichen diesbezüglichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Eingriffsbilanz weist ein Defizit von insgesamt rd. 273.400 Punkten aus. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Gießen und somit über die Anrechnung von bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen im Naturschutzgebiet „Uderborn/Aschborn“ in der Gemarkung Rödgen. Details werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde vom 20.10.2010 bis zum 17.11.2010 frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Anschreiben vom 15.10.2010 und Frist bis zum 17.11.2010. Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.07.2011 bis einschließlich 12.08.2011 durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Stadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (03.08.2011): Forderung nach ausreichend bemessenen Feuerwehrezufahrten innerhalb des Plangebietes sowie Hinweise zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung, die bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.
- Stadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (24.08.2011): Anregungen bezüglich der wasserrechtlichen Festsetzung, denen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen für den Formulierungsvorschlag jedoch nur teilweise gefolgt wurde sowie Hinweis auf Gesetzesnovellierungen.
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (19.08.2011): Hinweise auf die im Plangebiet befindlichen überörtlichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, die jedoch bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen wurden.
- Gemeinde Wettenberg (20.07.2011): Hinweise bezüglich möglicher Geruchsimmissionen. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und wird in der Planumsetzung berücksichtigt.
- Hessen Forst, Forstamt Wettenberg (24.08.2011): Hinweis auf gegebenenfalls erforderliche besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Baumfall). Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.
- Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum (02.08.2011): Anregung, dass im Zusammenhang mit der weiteren Planung keine landwirtschaftlichen Flächen durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (18.08.2011): Hinweise bezüglich der Lage des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet und dem möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln. Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Weitergehende Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

### **3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebiets weiter betrieben würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten. Bei Durchführung der Planung sind nur geringfügige Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Der Eingriff hat zudem auch positive Folgewirkungen für das Landschaftsbild.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der im Ergebnis geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 17.11.2011 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 17.03.2012 rechtswirksam.

Gießen, den 17.03.2012