



## **Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 05/19**

**„Oberer Hardthof“**

für den Plangeltungsbereich im Nordwesten der Gießener Gemarkung  
im Bereich der Hugo-von-Ritgen-Straße und der Straße Oberer Hardthof

Planstand:

**- Satzung -**

**18.10.2011**

**Stadtplanungsamt Gießen**

**Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....</b>	<b>5</b>
4.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	5
4.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand .....	6
<b>5</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2.1	Grundflächenzahl .....	7
5.2.2	Festsetzungen zur Höhenentwicklung .....	7
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.4	Private Grünflächen .....	8
5.5	Flächen für die Landwirtschaft .....	9
5.6	Waldflächen .....	9
5.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>Orts- und Gestaltungssatzung .....</b>	<b>16</b>
15.1	Dachgestaltung und Gebäudegestalt .....	16
15.2	Abfall- und Wertstoffbehälter .....	16
15.3	Einfriedungen .....	16
<b>16</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
<b>17</b>	<b>Kennzeichnungen und Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>18</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>19</b>
<b>19</b>	<b>Verfahrensstand .....</b>	<b>19</b>

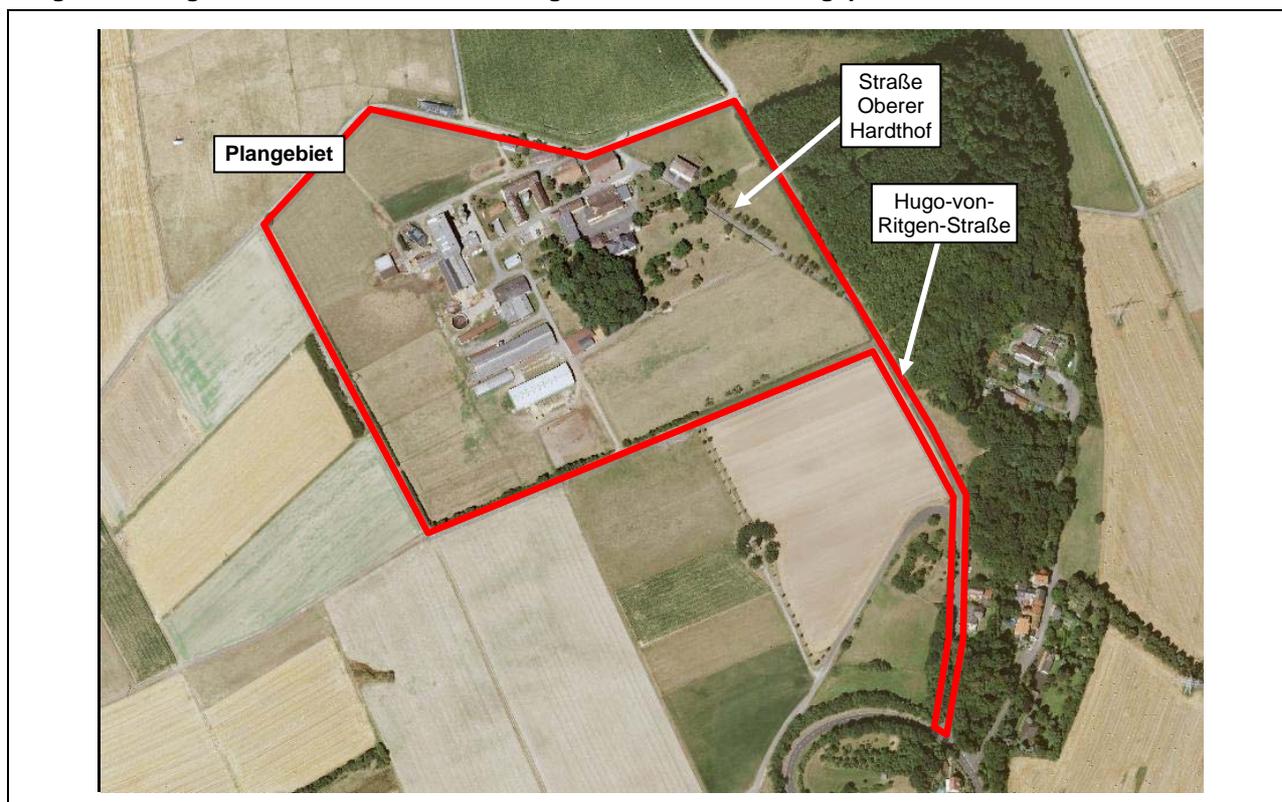
/Anlagen

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Obere Hardthof ist der agrarwissenschaftliche Forschungs- und Lehrbetrieb der Justus-Liebig-Universität Gießen und dient mit dem vorhandenen Tierbestand sowie den dortigen Versuchseinrichtungen der Forschung und Lehre insbesondere des Instituts für Tierzucht und Haustiergenetik. Der Tierbestand ist teilweise in langfristige Versuchsprogramme eingebunden, wobei sich die Forschungsarbeiten auf die Ermittlung von Grundlagenerkenntnissen auf den Gebieten der Tierzucht, der Genetik, der Tierhaltung, der Haltungsbiologie, der Tierhygiene und deren praktischen Anwendungen in den Nutztierwissenschaften konzentrieren. Gleichzeitig dient die Lehr- und Forschungsstation der universitären Ausbildung in verschiedenen Studienrichtungen, die am Hochschulstandort Gießen angeboten werden sowie darüber hinaus auch als berufliche Ausbildungsstätte.

Die Justus-Liebig-Universität Gießen plant in den kommenden Jahren den Umbau des vorhandenen Gebäudebestands der Lehr- und Forschungsstation Oberer Hardthof, da verschiedene bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen an die Betriebsgestaltung sowie an die Durchführung von Forschung und Lehre entsprechen. Vorgesehen sind unter anderem ein Neubau der Futterstation und des Zuchtschweinestalls, der Abriss verschiedener Altgebäude sowie die Anlage von Einfriedungen und einer Trafostation. Ab 2012 soll zudem ein neuer Mastschweinestall errichtet und die denkmalgeschützte Hofanlage umgebaut werden, während zugleich auf Grundlage eines agrarwissenschaftlichen Gutachtens mittelfristig weitere Neu- und Umbauten projektiert sind.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von <http://hessenviewer.hessen.de> (17.08.10)

genordet, ohne Maßstab

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie der Umfang der geplanten Bauvorhaben im Bereich des Oberen Hardthofes begründen in diesem Sinne ein Planerfordernis.

## 2 Lage und räumlicher 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 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.

**Hofanlage, ehem. Gutshof und Wasserturm**



**Hofanlage, Stallgebäude und Kühlhaus**



**Kranhalle und Rinderställe**



**Zuchtsauenstall**



Quelle: Eigene Aufnahmen (07/2010)

Das Plangebiet im Bereich der Lehr- und Forschungsstation Oberer Hardthof wird von der Justus-Liebig-Universität Gießen zur Wahrnehmung von universitären Lehr- und Forschungsaufgaben genutzt und weist einen in baulicher sowie funktionaler Hinsicht vielfältigen und heterogenen Gebäudebestand auf.

### 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“ ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Universität ( $SO_{Uni}$ ) 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 vorliegenden Bebauungsplan werden darüber hinaus die vorhandenen Grün- und Freiflächen erfasst und somit insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches ermöglicht.

Im Zuge der von der Justus-Liebig-Universität geplanten Maßnahmen ist generell eine Modernisierung und Funktionsverbesserung sowie auch eine energetische Optimierung der Lehr- und Forschungsstation vorgesehen. Im Einzelnen lassen sich die entweder bereits vorab auf der Grundlage von § 35 BauGB genehmigten oder durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen, welche kurzfristig umgesetzt werden sollen und im Rahmen des sog. Konjunkturpaketes II der Bundesregierung gefördert werden, zunächst wie folgt darstellen:

- Neubau einer Zaunanlage zur Einfriedung des Gesamtbereiches der Lehr- und Forschungsstation
- Neubau eines Getreidelagers mit Getreidesilos, Mühle und Futtermischanlage, Neubau der Trafostation, Neubau von zwei Löschwasserbehältern und Neuaufbau eines Trinkwasserbehälters
- Abbruch einzelner Ställe, Silos und sonstiger Infrastruktur sowie Neubau einer Lagerhalle

Darüber hinaus sind außerhalb des Konjunkturpaketes der Neubau eines Zuchtschweinestalls und Isolierstalls sowie der Neubau eines Güllesilos inklusive der erforderlichen Infrastruktur vorgesehen.

Zugleich bestehen bereits Vorplanungen hinsichtlich des Neubaus eines Mastschweinestalls und des Einbaus einer Hygieneschleuse für Studierende und Personal und zudem erste Planungen und Überlegungen, den Rinderbereich sowie den Kleintierbereich neu zu ordnen, den Verwaltungs- und Wohnbereich zu sanieren sowie einen Pferdestall zu errichten und die Halle für Demonstrationszwecke um zu verlegen. Hinzu kommen schließlich die Sanierung und Neuordnung der Wasserversorgung und Entwässerung sowie die Sanierung und der teilweise Neuaufbau der Energie- und Wärmeversorgung.

### 4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

#### 4.1 Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*, überlagert durch die Signaturen *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, dargestellt.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen aus dem Jahr 2000 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 erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stellt für den Bereich des Plangebietes hinsichtlich der Biotopbewertung sowie der Landschaftsbewertung die Wertstufe II „verarmt“ bzw. „überformt“ und „mäßig ursprünglich“ dar.

## 4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich unter anderem Hörsaal-, Labor- und Verwaltungsgebäude, Scheunen und Maschinenhallen, verschiedene Stallgebäude für Schweine, Rinder, Schafe und Geflügel, Anlagen für die Kleintierhaltung, Getreidesilos und Güllebehälter, ein Wasserturm, ein Arbeiterwohnhaus sowie sonstige Nebengebäude und bauliche Anlagen einschließlich der Zufahrten, Fahrwege sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Darüber hinaus befinden sich weitläufige Grün- und Freiflächen sowie die Hugo-von-Ritgen-Straße und die Zufahrtstraße Oberer Hardthof innerhalb des Plangebietes. Nach Angaben der Justus-Liebig-Universität stammen die ursprünglichen Gebäude des Oberen Hardthofes aus der Zeit um 1890 und finden heute hauptsächlich als Wohn- und Verwaltungsgebäude Verwendung. Mit dem Bau spezieller Versuchsanlagen begann die Universität dann Ende der 1940er Jahre. Die Schweinemastställe wurden 1949 errichtet und dienten zunächst der Mastleistungsprüfung, die später nach Neu-Ulrichstein verlagert wurde. Das Laborgebäude mit Hörsaal wurde 1960 gebaut. 1964 folgten der Neubau eines Kuhstalls und 1979/80 der Neubau von Zuchtschweineställen. Ein neuer Schafstall wurde 1986 eingeweiht, der Umbau des Kuhstalls zu einem Laufstall erfolgte 1995 ebenso wie der Bau einer Bergehalle für Heu und Stroh. Dem Bedarf nach zentralen Räumlichkeiten für informelle Veranstaltungen wurde 1998 durch die Einrichtung des Kommunikationszentrums entsprochen.

Im Hinblick auf den naturräumlichen Bestand sind innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen Hecken und Gebüsche trockener bis frischer Standorte und ein teilweise mit dichtem Baumbestand besetzter Bereich vorhanden. Hinzu kommt eine Streuobstwiese sowie artenarmes Grünland im Umfeld der vorhandenen Bebauung. Im Übrigen handelt es sich im Bereich des Oberen Hardthofes um überwiegend versiegelte und entsprechend als strukturarm zu bezeichnende Flächen.

## 5 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“ aufgenommen worden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelangt großräumig ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Universität ( $SO_{Uni}$ ) zur Ausweisung. Das Sondergebiet dient Zwecken der universitären und universitätsnahen Nutzungen im Zusammenhang mit der Lehr- und Forschungsstation Oberer Hardthof als landwirtschaftswissenschaftliche Einrichtung der Justus-Liebig-Universität Gießen. Innerhalb des Sondergebietes Universität sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die universitäre Forschung und Lehre einschließlich der hierzu erforderlichen Aufenthalts- und Lagerräume sowie der Gebäude und Räume für die Verwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung und Tierzucht einschließlich der hierzu erforderlichen Lagerräume und Speicher für Futtermittel, tierische und pflanzliche Erzeugnisse, Geräte und Maschinen für den landwirtschaftlichen Bedarf sowie einschließlich der sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Funktionsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die der Lehr- und Forschungsstation zugeordnet und dieser gegenüber in ihrer Grundfläche untergeordnet sind,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Anlagen und Einrichtungen
- sowie Stellplatzflächen für das Sondergebiet Universität.

Die Festsetzungen bestimmen somit eindeutig die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungen und ermöglichen sowohl die planungsrechtliche Absicherung der bereits vorhandenen Nutzungen als auch der künftigen Nutzungen im Rahmen der geplanten baulichen Umstrukturierung und städtebaulichen Neuordnung des Gesamtbereiches.

Mit der räumlichen Ausdehnung des Teilbaugebietes SO<sub>Uni-6</sub> in Richtung Westen verbleibt der Justus-Liebig-Universität zudem der erforderliche Spielraum hinsichtlich einer künftig geplanten baulichen Neuordnung des Rinderbereiches, während zugleich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auch für diesen Bereich formuliert werden können.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl sowie die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen fest. Mit den gewählten Festsetzungen kann die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes hinreichend gesteuert werden, sodass auf weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden kann.

Das Sondergebiet ist aufgrund der heterogenen Baustruktur sowie des Umfangs der vorhandenen und geplanten Bebauung jedoch in insgesamt sieben Teilbaugebiete mit den lfd. Nr. 1 bis Nr. 7 (SO<sub>Uni-1</sub> bis SO<sub>Uni-7</sub>) unterteilt, sodass mit differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere den sich aus der vorhandenen und geplanten Bebauung ergebenden Anforderungen an die Höhenentwicklung entsprechend Rechnung getragen werden kann. In diesem Sinne dient die Gliederung des Sondergebietes auch der Zusammenfassung von hinsichtlich Höhenentwicklung und Gebäudestellung im Wesentlichen vergleichbaren Baukörpern und somit insgesamt der städtebaulichen Ordnung und Grobgliederung des Plangebietes.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Teilbaugebiete des Sondergebietes Grundflächenzahlen von **GRZ = 0,6** und **GRZ = 0,8** fest.

Mit den Festsetzungen erfolgt eine Orientierung an der vorhandenen Bebauung, jeweils unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Umstrukturierung und städtebaulichen Neuordnung des Gesamtbereiches.

### 5.2.2 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft und die exponierte Lage des Plangebietes auf der Hardthöhe werden ergänzend die max. zulässigen Gebäudeoberkanten sowie die max. zulässige Traufhöhe festgesetzt, sodass die zukünftige Höhenentwicklung der Bebauung eindeutig festgelegt werden kann und sich die geplante Bebauung nach Möglichkeit auch in die Struktur des vorhandenen Gebäudebestands einfügt.

Der Bebauungsplan setzt für die Teilbaugebiete des Sondergebietes die max. zulässigen Gebäudeoberkanten auf ein Maß zwischen **OK<sub>Geb.</sub> = 214,0 m üNN** und **OK<sub>Geb.</sub> = 219,0 m üNN** fest.

Mit den Festsetzungen erfolgt eine Orientierung an den Gebäudehöhen des vorhandenen Gebäudebestands, jeweils unter Berücksichtigung eines Gestaltungsspielraumes zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen und einer Zusammenfassung von hinsichtlich Höhenentwicklung im Wesentlichen vergleichbaren Baukörpern innerhalb der einzelnen Teilbaugebiete.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten sind Höhenangaben in m üNN. Gemessen wird bis zur Oberkante des jeweiligen Gebäudes.

Der Bebauungsplan setzt zur Vermeidung von mit dem Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen weiterhin fest, dass die **Traufhöhe (TH)** in den Sondergebieten der lfd. Nr. 2-7 eine Höhe von **TH = 9,00 m** nicht überschreiten darf. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist der Rohfußboden des Erdgeschosses.

Im Übrigen dürfen freistehende Silos und Speichertürme die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen in m üNN um bis zu 3,00 m überschreiten, sodass den Anforderungen an die Höhenentwicklung im Zuge der Errichtung solcher Anlagen entsprechend Rechnung getragen werden kann.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels **Baugrenzen**. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden demnach Baugrenzen festgesetzt, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand sowie an den geplanten baulichen Maßnahmen.

Im südwestlichen Teilbaugebiet mit der lfd. Nr. 5 (SO<sub>Uni-5</sub>) wird zudem eine **Firstrichtung** festgesetzt, sodass auch mit der Gebäudestellung ein entsprechender Beitrag zur Gliederung und städtebaulichen Ordnung des Plangebietes geleistet werden kann. Da der vorhandene Gebäudebestand in diesem Bereich bereits überwiegend eine entsprechende Ost-West-Ausrichtung aufweist, kann mit der Festsetzung die Offenheit der Baustrukturen im Zusammenhang mit den bestehenden großvolumigen Gebäuden auch im Zuge der Errichtung weiterer Gebäude beibehalten werden.

### 5.4 Private Grünflächen

Für den Bereich der bestehenden Streuobstwiese und Weidefläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstweide festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstweide sind unter anderem die bestehenden Obst- und Laubbäume zu erhalten.

Zudem erfolgt hinsichtlich der geplanten Eingrünung des Plangebietes an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die randliche Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung, sodass in Verbindung mit den Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie der durch Symbol in der Planzeichnung vorgesehenen Pflanzung und dem Erhalt von Einzelbäumen die geplanten Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt werden können, ohne dass hiermit Bezug auf die zur Ausweisung gelangenden Flächen für die Landwirtschaft genommen wird.

## 5.5 Flächen für die Landwirtschaft

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf dem Gelände des Oberen Hardthofes setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB in Anlehnung an den Bestand und die ausgeübten Nutzungen Flächen für die Landwirtschaft fest, sodass die auch künftig aus Gründen des Betriebsablaufes erforderlichen und unter anderem zur Futtergewinnung sowie als Weidefläche genutzten Bereiche planungsrechtlich entsprechend in ihrem Bestand und ihrer Funktion gesichert werden können.

## 5.6 Waldflächen

Für den teilweise mit dichtem Baumbestand durchsetzten Bereich im westlichen Anschluss an die Weidefläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB Wald festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von rd. 35 m längs des Waldes bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten, hier: Baumfall, zu treffen sind.

## 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor und setzt zunächst fest, dass die Grundstücksfreiflächen zu einem bestimmten Anteil gärtnerisch oder als Grünland anzulegen und zu unterhalten sind. Mit der Festsetzung soll insbesondere der Umfang der Versiegelung reduziert und eine Mindesteingrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Zudem ist auch das geplante Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches zudem Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest, sodass die bereits bestehenden und im Zuge der weiteren Planung vorgesehenen Bepflanzungen, die insbesondere auch der Begrünung der geplanten Einfriedung des Plangebietes dienen, planungsrechtlich gesichert werden können. Hinzu kommen durch Symbol in der Planzeichnung vorgesehene Pflanzungen und der Erhalt von Einzelbäumen. Vorgesehen ist weiterhin auch die Ergänzung der bestehenden straßenbegleitenden Baumreihe beidseits der Zufahrtsstraße Oberer Hardthof durch die Anpflanzung von weiteren Laubbäumen.

In den Sondergebieten SO<sub>Uni-5-7</sub> sind zur Wahrung des Landschaftsbildes vor den Gebäudeaußenwänden in Richtung der freien Landschaft im Rahmen eines 5 m breiten Pflanzstreifens gebäudenah und unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten 1 und 2a sowie von Hochstamm-Obstbäumen jeweils lockere Baum- und Strauchgruppen oder solitäre Einzelbäume zu pflanzen. Hiervon ausgenommen werden jedoch die Ein- und Ausgangsbereiche von Stallungen sowie der Teilbereich des Sondergebietes SO<sub>Uni-6</sub> östlich des Privatweges. Mit der vorgesehenen Eingrünung kann somit insbesondere die Einsehbarkeit der Bebauung im Bereich der westlichen Teilbaugebiete aus Richtung der umliegenden freien Landschaft begrenzt werden.

Schließlich wurden auch die gemäß Baugenehmigung vom 02.11.2010 (Az. 2010/0616/00/63BA) vorgesehenen Einzelbäume im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden, welcher dem Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

## 6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Gießener Stadtgebietes, von wo aus über die umliegenden Landes- und Bundesstraßen sowie über die Bundesautobahn A480 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann.

Die äußere Erschließung des Plangebietes bleibt im Zuge der Planung in der bestehenden Form erhalten und erfolgt auch künftig über die im Südosten des Plangebietes gelegene Hugo-von-Ritgen-Straße und die in nordwestlicher Richtung abzweigende Zufahrtsstraße Oberer Hardthof. Im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Erschließung zudem ergänzend über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg und somit über das Gemeindegebiet der benachbarten Gemeinde Wettenberg.

Besonderere Berücksichtigung bedarf jedoch die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Zuwegung, insbesondere vor dem Hintergrund einer Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen, mit Lkw und Viehtransportern sowie auch der Nutzung durch den Pkw-Verkehr im Zusammenhang mit den Fahrbewegungen von Studierenden, Angehörigen und Besuchern der Lehr- und Forschungsstation. Die Hugo-von-Ritgen-Straße stellt sich derzeit als ungegliederte asphaltierte Fläche mit einer Straßenbreite zwischen 4,00 m und 5,50 m dar.

Aufgrund der Nähe zum Evangelischen Krankenhaus wird der Straßenraum insbesondere im südlichen Abschnitt zum Teil stark von Ausweichparkern frequentiert, während insgesamt ein hohes Maß an Parksuchverkehr verzeichnet werden kann. Da in den weiter nördlich gelegenen Abschnitten der Straßenquerschnitt zur Befahrung auch mit größeren Fahrzeugen und Maschinen bereits ausreichend ist, besteht ausschließlich im südlichen Abschnitt ein entsprechender Handlungsbedarf, dem mit dem Aussprechen eines teilweisen Parkverbotes jedoch bereits Rechnung getragen worden ist.

**Südlicher Abschnitt Hugo-von-Ritgen-Straße**



Quelle: Eigene Aufnahmen (07/2010)

**Abzweigung Straße Oberer Hardthof**



Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Plangebietes weiterhin Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg vor, sodass auch künftig die Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen in Richtung der angrenzenden Ackerflächen sichergestellt werden kann. Für die Verkehrsflächen, welche der inneren Erschließung des Plangebietes dienen, setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Privatweg fest. Erfasst werden dabei jedoch nicht alle vorhandenen oder geplanten Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes, sondern ausschließlich die Haupteerschließungswege sowie die geplante Wendeanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes, sodass im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung ein Gestaltungsspielraum verbleibt.

Die geplante und der inneren Erschließung dienende Verkehrsführung im nördlichen Bereich des Plangebietes ist zudem bereits an die Planungen insbesondere des Zuchtschweinestalls und der Hygieneschleuse angepasst. Zugleich weisen auch die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg durchgehend Straßenbreiten von jeweils mindestens 5,0 m auf, sodass auch eine entsprechende Befahrung insbesondere mit Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht werden kann.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr befinden sich innerhalb des Plangebietes im Bereich der Straße Oberer Hardthof sowie innerhalb der Hofanlage bereits Parkflächen für die Studierenden, Angehörigen und Besucher der Lehr- und Forschungsstation in entsprechender Anzahl.

## **7 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Gemäß § 16 BNatSchG i.V.m. § 10 HAGBNatSchG erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich 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.

Der Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## **8 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Grünland und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, während die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung östlich der Hugo-von-Ritgen-Straße sowie Einrichtungen des Evangelischen Krankenhauses) mit einem Abstand von mindestens 350 m sowie auch die nächstgelegene Wohnbebauung im Gemeindegebiet der benachbarten Gemeinde Wettenberg mit einem Abstand von rd. 1.300 m räumlich bereits in weiterer Entfernung zu den entsprechenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes liegen, sodass dem genannten Trennungsgrundsatz entsprochen werden kann und weitergehende immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der räumlichen Entfernung vorliegend nicht zu erwarten sind.

Da im Bereich der Lehr- und Forschungsstation Oberer Hardthof jedoch Anlagen und Einrichtungen zur Haltung von Rindern, Schweinen und Geflügel vorhanden sind, können diesbezüglich, zumindest zeitweilig und abhängig von der vorherrschenden Windrichtung, Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Da jedoch im Zuge der geplanten Modernisierung und baulichen Umstrukturierung hinsichtlich der entsprechenden Stallungen die Einhaltung der jeweils aktuellen Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, wird es für zulässig erachtet, hier auf die nachgelagerte Ebene verweisen zu dürfen.

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung**

Im Zuge der geplanten baulichen Maßnahmen ist die Sanierung der bestehenden Wasserversorgung und hier zunächst die Errichtung eines Trinkwasser-Tiefbehälters bestehend aus Vorraum, Bedienkammer und Wasserkammer einschließlich der erforderlichen Leitungsinfrastruktur vorgesehen, sodass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser künftig gemäß aktueller technischer und hygienischer Anforderungen sichergestellt werden kann.

Der Bereich des Plangebietes ist nicht mit dem öffentlichen Trinkwassernetz verbunden, sondern wird von einer eigenständigen Brunnenanlage in der Gemarkung Weilburger Grenze mit Trinkwasser versorgt. Gemäß der Bau- und Nutzungsbeschreibung für den geplanten Trinkwasserspeicher dient das als Tiefbehälter angelegte Bauwerk somit der Zwischenspeicherung von Trinkwasser und der Einhausung von Anlagenteilen des Trinkwasserverteilsystems. Der Tiefbehälter soll eine abgeschlossene Speicherkammer mit einem Nennvolumen von 50 m<sup>3</sup> sowie einen Bedienbereich umfassen. Darüber hinaus ist auch die Errichtung von zwei unterirdischen Löschwasserbehältern als Ersatz des bestehenden Löschwasserbehälters geplant, um somit auch die Löschwasserversorgung künftig leistungsfähig sicherzustellen. Mit der Errichtung der geplanten Löschwasserbehälter können somit auch die Vorgaben des Brandschutzkonzeptes (REICHMANN + PARTNER, INGENIEURGESELLSCHAFT MBH + Co. KG, 35630 Ehringhausen, Stand: 31.08.10) entsprechend berücksichtigt werden. Für beide Maßnahmen (Trink- und Löschwasserbehälter) wurde bereits vorab auf der Grundlage von § 35 BauGB eine Baugenehmigung erteilt.

Im Zuge der geplanten Errichtung eines Regenrückhaltebeckens werden zudem auch die Möglichkeiten zur Versickerung detailliert geprüft. Des Weiteren ist im Bereich der geplanten Hygieneschleuse eine Brauchwassernutzung vorgesehen, während dies in den Schweinestallungen aus hygienischen Gründen jedoch nicht möglich ist.

### **Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

## **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksflächen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des bestehenden Löschteiches keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange ist somit nicht zu erwarten.

## **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

## **Abwasser**

Die Gebäude und versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes entwässern bislang teilweise im Trennsystem und teilweise im Mischsystem. An der östlichen Grundstücksgrenze werden jedoch alle Schmutz-, Regen- und Mischwasserleitungen zusammengeführt und unterhalb der Messstelle Weilburger Grenze in den städtischen Weststadtsammler eingeleitet.

Im Rahmen einer schriftlichen Kurzfassung der Vorplanung zur Entwässerung des Plangebietes als Anlage zu den Bauanträgen wurde seitens des INGENIEURBÜROS ZILLINGER, 35396 Gießen, in diesem Zusammenhang festgehalten:

„Das Entwässerungssystem der Liegenschaft *Oberer Hardthof* ist zu erneuern. Die Notwendigkeit ergibt sich aufgrund des baulichen Zustands bzw. der vorhandenen Nennweiten, die für die richtliniengerechte Entwässerung hydraulisch nicht ausreichend sind.

Nach erster Kontaktaufnahme mit dem Betreiber der öffentlichen Kanalisation (*MAB Gießen*) ist das nominale Trennsystem auf dem Gelände mittelfristig so umzubauen, dass die getrennte Ableitung von Regen- und Schmutzwasserabflüssen sichergestellt ist. Aktuell werden die Abflüsse aus den vorhandenen Regen- und Schmutz- und Mischwasserhaltungen am unteren Punkt der Liegenschaft zusammengeführt und dem kommunalen Mischwassersammler zugeführt.

Die Schmutzwasserabflüsse können wie gehabt in die kommunale Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Für die Regenwasserabflüsse ist eine andere Vorflut zu finden. Unter Umständen steht dafür die nahegelegene Regenwasserkanalisation der *MAB* in der *Paul-Zipp-Straße* zur Verfügung.

Unabhängig von der zu erschließenden Vorflut ist von der Notwendigkeit einer Drosselung und Rückhaltung der Regenwasserabflüsse auszugehen. Für eine zentrale Rückhaltung wären im Bereich der Liegenschaft geeignete Flächen vorhanden, die auch einen Anschluss an die kommunale Regenwasserkanalisation ermöglichen [...].“

Hierbei handelt es sich zunächst jedoch um einen Ausführungsvorschlag auf Basis der erfolgten Vorplanung. Über die spätere Umsetzung ist, auch in Abhängigkeit der noch durch den Betreiber der kommunalen Kanalisation zu gewinnenden Daten und Informationen, zu entscheiden.

Im Zuge der geplanten baulichen Maßnahmen sind somit die Sanierung der bestehenden Abwasserentsorgung sowie die Neuordnung der Grundstücksentwässerungsanlage in ein vollständiges Trennsystem vorgesehen. In den Weststadtsammler wird künftig nur noch Schmutzwasser eingeleitet, während das Niederschlagswasser über das im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken gedrosselt und in den vorhandenen Wegseitengraben in der Hugo-von-Ritgen-Straße eingeleitet werden soll. Hierfür sind teilweise noch Bauarbeiten erforderlich. Einzelheiten werden darüber hinaus im Rahmen der nachfolgenden und noch zu konkretisierenden Entwässerungsplanung geregelt.

Die Stadt Gießen hat für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem von der in § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die wasserrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Verwendung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers.

## **10 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Gießen nicht bekannt.

## **11 Denkmalschutz**

Das Plangebiet umfasst die in der Denkmaltopografie des Landkreises Gießen ausgewiesene Sachgesamtheit Oberer Hardthof. Nach Angaben des Landkreises hat sich das gegenwärtig als Verwaltungs- und Wohngebäude genutzte klassizistische Wohnhaus, ein zweigeschossiger schlichter Rechteckbau mit verschiefertem Walmdach und breit gelagerten Mittelrisaliten nach vorn und hinten, bis heute kaum verändert. Auch die charakteristische Konstellation von Wohnhaus und Scheune ist bis heute erhalten.

Als Wahrzeichen des Oberen Hardthofes kann darüber hinaus jedoch der vom Jugendstil beeinflusste markante Wasserturm, der nach der Jahrhundertwende, aber vor 1906, errichtet wurde, gelten. Seine differenzierte Erscheinung mit Natursteinsockel, dem polychromen Einsatz von Klinker, verschindeltem Obergeschoss und kegelförmigem verschiefertem Turmhelm dokumentiert das Bestreben der Zeit, technische Anlagen auch künstlerisch zu gestalten. Zusammen mit den historischen Nebengebäuden und der Zufahrt ist der Obere Hardthof als einziges Beispiel eines klassizistischen Hofgutes in Gießen Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt denkmalpflegerische Belange insbesondere durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die insofern eine Bezugnahme auf den denkmalpflegerisch relevanten Gebäudebestand ermöglichen und die städtebauliche Struktur der Hofanlage in der bestehenden Form auch künftig planungsrechtlich absichern.

Darüber hinaus tragen auch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes insbesondere im Bereich der denkmalgeschützten Hofanlage sowie auch zur einheitlichen und abgestimmten Gestaltung der Gebäude im Zuge einer Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen insgesamt bei.

## 12 Sonstige Infrastruktur

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist in Richtung des dortigen Wohngebäudes die Errichtung einer **Trafostation** als Ersatz der bestehenden Trafostation vorgesehen, für die der Bebauungsplan zum planungsrechtlichen Nachvollzug der bereits vorab auf Grundlage von § 35 BauGB erteilten Baugenehmigung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festsetzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines größeren Regenrückhaltebeckens vorgesehen, für das der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltebecken** festsetzt. Für die Bereiche der geplanten unterirdischen **Löschwasserbehälter** sieht der Bebauungsplan ebenfalls Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung vor und konkretisiert diese entsprechend mit der Zweckbestimmung Wasser (Löschwasser).

Der Verlauf der im Plangebiet bestehenden **Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen** der E.ON Mitte AG sowie der Deutschen Telekom AG wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf die entsprechenden Anforderungen und Schutzbestimmungen bei Bauplanung und Bauausführung wird hingewiesen.

Schließlich wurde auch die das Plangebiet querende **Richtfunktrasse** nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der geplanten und festgesetzten Gebäudehöhe, die im Bereich der derzeit vorhandenen Gebäude liegt, nicht zu erwarten.

Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen **Feuerwehrezufahrten** der Feuerwehr als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsfläche gemäß DIN 14090 dienen und aus diesem Grund in einer Breite von mindestens 5,0 m auszuführen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Bäume so anzupflanzen sind, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

## 13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## 14 Kosten

Der Stadt Gießen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## **15 Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind in den Bebauungsplan Nr. GI 05/19 „Oberer Hardthof“ bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Gebäudegestalt, zur Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie zur Gestaltung von Einfriedungen.

### **15.1 Dachgestaltung und Gebäudegestalt**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen in Maßstab und Ausführung ausgehend von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden soweit wie möglich nach einheitlichen Gestaltungskriterien ausgebildet werden. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur zulässigen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie hinsichtlich zulässiger Dachaufbauten. Die Festsetzungen werden durch Regelungen zur Ausführung von Dachüberständen sowie zur Gestaltung von Fassaden und Gebäudesockel und zur Zulässigkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen ergänzt.

Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowie der Fassaden und Gebäudesockel beitragen und dabei auch vorherrschende regionaltypische und bereits den Gebäudebestand prägende Merkmale berücksichtigen, um somit künftig ein gestalterisch abgestimmtes Erscheinungsbild der Gebäude innerhalb des Plangebietes erreichen zu können.

### **15.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Abfall- und Wertstoffbehälter können sich durch ihre Anordnung und Ausführung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter in den Gebäuden unterzubringen oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen sind.

### **15.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen erforderlich. Auch im Bereich des Oberen Hardthofes ist die Errichtung einer das Plangebiet umgebenden Einfriedung vorgesehen. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Stabgitter, Drahtgeflecht und Streckmetall, bis zu einer Höhe von max. 1,60 m sowie entlang der Außengrenzen des Plangebiets mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und außen vorgelagertem, mindestens 5 m breitem Pflanzstreifen, der gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten auf einer entsprechenden Länge zu bepflanzen ist, zulässig sind. Hiervon ausgenommen ist jedoch der Bereich nördlich des Sondergebietes SO<sub>Uni-7</sub> an der nördlichen Grenze des Plangebietes, da hier aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit auch ein auf 1 m Breite reduzierter Pflanzstreifen angelegt werden kann.

Für die Einfriedungen entlang der Außengrenzen wurde bereits vorab eine naturschutzrechtliche Genehmigung erteilt.

## **16 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Das HWG wurde darüber hinaus bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen.

Die Stadt Gießen hat für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der nunmehr in § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die wasserrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Verwendung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Das Volumen der Anlagen ist abhängig vom Regenwasserertrag und -bedarf zu dimensionieren.

## **17 Kennzeichnungen und Hinweise**

Hingewiesen wird im Bebauungsplan auf:

### **Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **Baulicher Denkmalschutz**

Zusammen mit den historischen Nebengebäuden und der Zufahrt ist der Obere Hardthof als einziges Beispiel eines klassizistischen Hofgutes in Gießen als Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit in die Denkmaltopografie des Landkreises Gießen eingetragen.

Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

### **Kampfmittelbelastung**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden zwei Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan übernommen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen), ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

### **Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasser-Setzung der Stadt Gießen zu beachten.

### **Erhalt von Bäumen**

Zum Erhalt der Bäume wird bei der Neuanlage von Stellplätzen auf die Vorschriften der DIN 18920 (Deutsches Institut für Normung (Hrsg.): DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. - Beuth Verlag Berlin/Wien/Zürich 2002) sowie der RAS-LP 4-Richtlinie (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. - Kirschbaum-Verlag Bonn 1999) hingewiesen.

### **Belange des Forstes**

Die Forstbehörden weisen darauf hin, dass in einem Abstand von rd. 35 m längs des Waldes bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten, hier: Baumfall, zu treffen sind.

### **Ökokonto**

Gemäß § 16 BNatSchG i.V.m. § 10 HAGBNatSchG erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich über eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Gießen.

## 18 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 18.05.2011 (BGBl. I S. 892), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2011, Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

## 19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.10.2010, Bekanntmachung am 09.10.2010

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 20.10.2010 bis 17.11.2010, Bekanntmachung am 09.10.2010

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 15.10.2010, Frist: 17.11.2010

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 12.07.2011 – 12.08.2011, Bekanntmachung am 02.07.2011

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 05.07.2011, Frist: 12.08.2011

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 17.11.2011

---

### /Anlagen (sofern beigelegt)

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer / Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Stand: 10/2011
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer / Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Stand: 05/2011

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH / SRL  
Dipl.-Geogr. Julian Adler