



Begründung zum

Bebauungsplan

Nr. GI 03/07, 2. Änderung

**Gebiet „Dulles-Siedlung“
(Miller Hall und ehem. middle school)**

- Entwurf -

Stand: 7.08.2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	2
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4.	Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen.....	5
5.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen und zum vertraglichen Regelungsbedarf.....	6
6.	Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen.....	8
7.	Verfahrensart und -ablauf.....	9

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ in 2007/08 sowie der 1. Planänderung (Kunstrasenplatz, 2010) wurde im Zuge der erfolgten Vermarktung der Miller Hall ein weiteres Planänderungserfordernis für das Teilgebiet mit der ehemaligen Volkshalle und dem nördlichen Teil der städtischen Grünfläche zwischen der Grünberger und der Fröbelstraße erkannt.

Nach der im Herbst 2011 erfolgten Veräußerung vom Bund an einen privaten Investor, der die denkmalgeschützte ehemalige Volkshalle für kommerzielle Zwecke umbauen und nutzen will, wurde vom künftigen Betreiber im Frühjahr 2012 ein vorläufiges Nutzungs-, Umbau- und Stellplatzkonzept mit Lärmgutachten vorgelegt. Darin wird die Umnutzung der Miller Hall als Kultur- und Sporthalle u.a. für Feierlichkeiten und repräsentative Anlässe (Firmen, Hochschulen o.ä.), Kongresse, Konzerte, Tanzveranstaltungen und Ausstellungen vorgesehen.

Die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird erforderlich, da kommerzielle Nutzungen in der bisher als Gemeinbedarfseinrichtung festgesetzten Anlage nicht zulässig wären.

In einer von der Stadt beauftragten Machbarkeitsstudie zu Umnutzungsmöglichkeiten der Miller Hall (2009) wurde erkannt, dass eine sinnvolle Nachfolgenutzung beispielsweise in Form einer Veranstaltungshalle für sportliche und/oder kulturelle Zwecke aufgrund der Anforderungen der Stellplatzsatzung und der beengten Situation auf dem Baugrundstück selbst nur bei Nachweis zusätzlicher notwendiger Stellplätze auf externen Flächen im näheren Umfeld möglich ist. Daher müssen Stellplatzflächen entlang der Straße An der Volkshalle sowie auf einem Teil der Grünfläche an der Fröbelstraße in das Planänderungsverfahren einbezogen werden. Der Restbereich dieser Grünfläche soll als öffentliche Spiel- und Grünanlage gesichert werden.

Ein Planänderungserfordernis entsteht zudem im Zusammenhang mit der mittelfristig absehbaren Nachfolgenutzung für den Bereich der ehemaligen middle school, da die

derzeit dort untergebrachte Sophie-Scholl-Schule ab 2014 in einem Neubauvorhaben in einem Teilgebiet der Marshall-Siedlung (ehemalige High School) untergebracht wird und weder Bedarf noch eine Träger-Perspektive für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke erkannt wird.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Zum am 25.03.2010 erfolgten Einleitungsbeschluss umfasste der räumliche Geltungsbereich zur zweiten Planänderung mit einer Größe von 1,5 ha nur den Bereich der nach der ersten Planänderung (Vereinsportanlage) verbliebenen öffentlichen Grünfläche, der Straße An der Volkshalle sowie dem Gelände der Miller Hall.

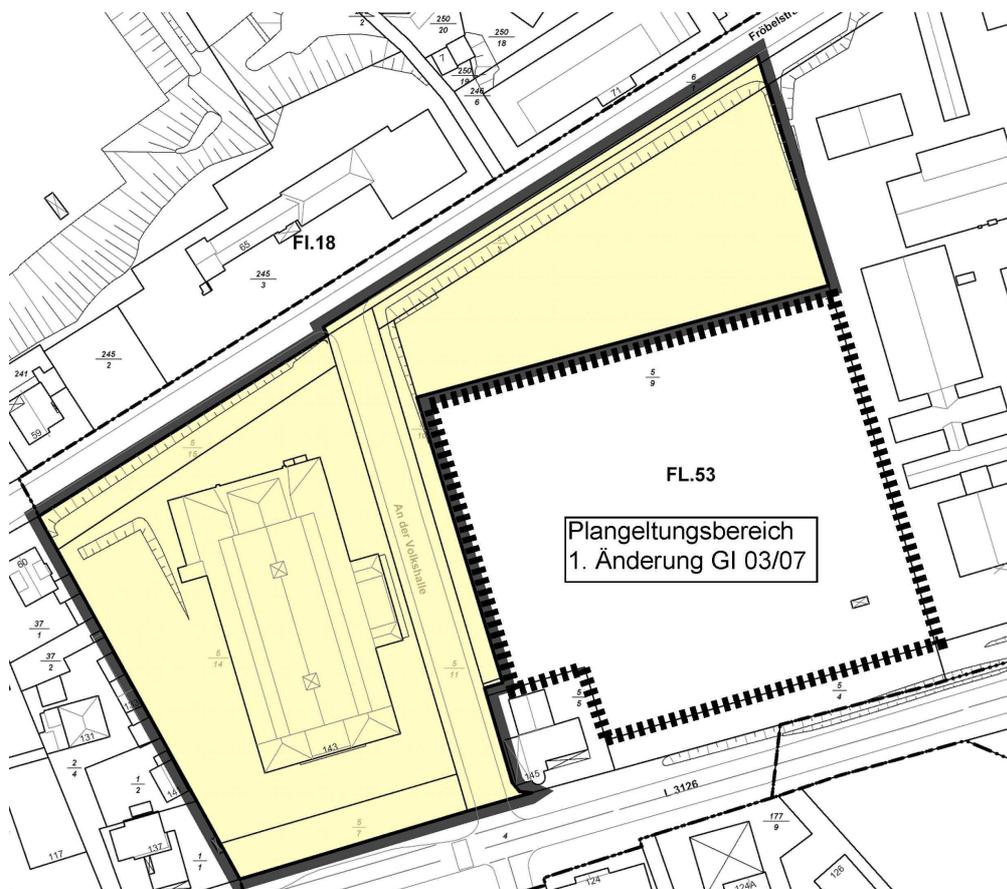


Abb. 1: Plangeltungsbereich GI 03/07, 2. Änderung zur Einleitung

Im Zuge des Planänderungsverfahrens wurde aufgrund einer Vorabstimmung mit der Gießener Lebenshilfe als Eigentümer und Träger der Sophie-Scholl-Schule über mögliche Nachfolgenutzungen nach dem Umzug der Schule ab 2014 sowie der Entscheidung der Wohnbau-Genossenschaft zu Aufgabe und Verkauf der Turnhalle der ehemaligen middle school erkannt, dass für die Nachfolgenutzung ebenfalls ein Planänderungserfordernis besteht. Daher wird der räumliche Geltungsbereich der zweiten Planänderung GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ zum Entwurf um den Teilbereich der ehemaligen middle school erweitert, damit über möglichst flexible Festsetzungen zu Nutzungsart und Bebauung eine bedarfsgerechte und städtebaulich verträgliche Nachfolgelösung vorzubereiten.

Der räumliche Geltungsbereich der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ vorgesehenen Teilfläche ist etwa 2,4 ha groß und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 53 Nrn. 3/24 teilweise/tlw., 5/7, 5/9 tlw., 5/10, 5/11, 5/14, 5/15, 5/16 tlw., 5/18 und 203 (Stand: 6/2012).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zum Einleitungsbeschluss am 25.03.2010 wurden folgende vorläufigen städtebaulichen und grünordnerische Ziele formuliert:

- planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung der Miller Hall für insbesondere kulturelle Zwecke bzw. alternativ oder ergänzend innerhalb eines Mischgebietes zulässige Nutzungen außer herkömmliche großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten,
- planungsrechtliche Sicherung einer ausreichenden Stellplatzversorgung für die Miller-Hall mit bis zu 100 Stellplätzen auf externen Grundstücks- oder Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich der zweiten Änderung,
- Prüfung und Abstimmung eines weiteren Bedarfes an externen Stellplatzflächen für die umliegenden Einrichtungen sowie Flächen sparende Anordnung durch optimierte Verkehrsflächen und Stellplatzlösungen mit verträglicher Mehrfachnutzung,
- Vorbereitung der Realisierung einer öffentlichen Spiel- und Freizeitanlage auf dem restlichen Teil der Grünfläche entlang der Fröbelstraße.

Seit Ende 2011 befindet sich ein Nachfolgenutzungskonzept für die Miller Hall in der Abstimmung. Der Eigentümer und der Betreiber beabsichtigen eine Nutzungsänderung bzw. –erweiterung der bisherigen Sporthalle zu einer Kultur- und Sporthalle und haben Anfang März 2012 eine vorläufige Betriebsbeschreibung (Anlage 1) vorgelegt. Gemäß der städtischen Anforderungen wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) erstellt, die mehrere Varianten einer Nutzung und Parkraumbewirtschaftung begutachtet sowie Empfehlungen zum schalldämmenden Ausbau des Gebäudes und zur Parkplatz-Belegung ausgesprochen hat. Zudem wurde bereits mit interessierten Sportvereinen und sonstigen Nutzern über Ausstattungsanforderungen und Mietkonditionen verhandelt.

Nach einer stadtinternen Vorbeteiligung unter Einbeziehung u.a. der Stadthallengesellschaft sowie der Messegesellschaft M.A.T. sowie der Auswertung der Ergebnisse des Lärmgutachtens und der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele hat der Magistrat eine Bewertung dieses Nutzungskonzeptes vorgenommen, die im Kapitel 5 aufgeführt ist. Mit der Gießener Lebenshilfe e.V. wurden Vorgespräche über ein Nachfolgekonzept für den Bereich der ehemaligen middle school aufgenommen. Für den derzeit als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzten Bereich sollen möglichst flexible Festsetzungen getroffen werden, da derzeit noch keine Investitionsentscheidung getroffen werden kann. Diese Anforderung gilt auch für den noch im Eigentum der Wohnbau-Genossenschaft befindlichen Bereich der Turnhalle der ehemaligen middle school.

Als Planungsziele konnten aufgrund der weiter geführten Planungen und Abstimmungen die o.g. Vorgaben wie folgt konkretisiert werden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung der Miller Hall für insbesondere sportliche und kulturelle Zwecke innerhalb eines Mischgebietes mit
 - Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie z.B. Einzelhandelsbetriebe oder Vergnügungsstätten,
 - vorrangiger Nutzung für Vereinszwecke (Sport und Kultur), repräsentative Anlässe (Firmen, Hochschulen, Parteien u.a.) und ausnahmsweiser Nutzung für Feierlichkeiten und Konzerte,
 - Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Miller Hall zur Regelung der erforderlichen Grundstücksankäufe und anpachtung, Realisierung und Nutzung bzw. Bewirtschaftung der öffentlichen und privaten Parkflächen sowie Einschränkung der Hallennutzung in der Nachtzeit bzw. durch Großveranstaltungen gemäß Lärmschutzgutachten,
- Planungsrechtliche Sicherung einer ausreichenden Stellplatzversorgung für die Miller-Hall mit bis zu 170 (direkt zugeordnet) bzw. 225 Stellplätzen (zusätzliche Mitbenutzung von Stellplätzen benachbarter städtischer Einrichtungen) auf externen Grundstücks- oder Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich der zweiten Änderung oder bedarfsweise auch im näheren Umfeld,
- Deckung des weiteren Bedarfes an externen Stellplatzflächen für die umliegenden Einrichtungen durch Mehrfachnutzung öffentlicher Parkplatzflächen,
- Vorbereitung der Realisierung einer öffentlichen Spiel- und Freizeitanlage auf dem restlichen Teil der Grünfläche entlang der Fröbelstraße,
- Planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung/-bebauung der middle school innerhalb eines Mischgebietes.

4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen

Der derzeit geltende Regionalplan Mittelhessen 2001 weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Bestand aus.

Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtung (Zweckbestimmung: „Bürgerhaus“) sowie Grünfläche Bestand mit Zweckbestimmung Sportplatz und Wohnbaufläche Bestand (Teilgebiet middle school) dargestellt.

Der Gießener Landschaftsplan (2004) enthält keine planerischen Aussagen zum Plangebiet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplanes stehen somit der Bebauungsplanung nicht entgegen.

Im bisher geltenden Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ sind festgesetzt:

- für die Teilfläche Miller Hall Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und sportliche Zwecke,
- für die Teilfläche Straße An der Volkshalle Straßenverkehrsfläche und öffentliche Parkflächen,

- für die Teil(grün)fläche an der Fröbelstraße öffentliche Grünfläche „Bolz- und Spielplatz“ und
- für die Teilfläche middle school Gemeinbedarfsfläche „Sozialzentrum“.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorabstimmung wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Büro GSA/Limburg 4/12, Anlage 2) erstellt, worin das vom Betreiber vorgesehene Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der geplanten Ausbaumaßnahmen am Gebäude und der Stellplatzflächen an Hand der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der benachbarten Wohn- und Mischbebauung abgeprüft wurde.

Als vorläufiges Ergebnis hält das Gutachten fest, dass

- Veranstaltungen mit z.B. elektroakustischen Anlagen (Mikrofonen, Musikanlage) oder Live-Musik und einem zu Grunde gelegten Innengeräuschpegel bis 95 dB(A) tagsüber und bis um 21:30 Uhr die Schutzanforderungen der Nachbarschaft ohne besondere Auflagen erfüllen,
- Nächtliche Großveranstaltungen wie z.B. Familienfeiern oder Konzerte gemäß der anzulegenden Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998) an weniger als 10 Tagen im Jahr zulässig sind und
- Im Fall einer geplanten Ausweitung des Angebotes nächtlicher Großveranstaltungen aufwändige Zusatzmaßnahmen des baulichen Schallschutzes an der Gebäude-Außenhaut, die Errichtung einer bis zu 3,00 m hohen Lärmschutzwand an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie eine Parkraumbewirtschaftung (nächtliches Verbot der Nutzung bestimmter Stellplatzflächen, vorrangige Nutzung öffentlicher Parkplätze) und darüber hinaus vertiefende schalltechnische Untersuchungen sowie eine Probebeschallung nach Umsetzung der beabsichtigten Innenausbaumaßnahmen erforderlich wären.

Zum letztgenannten Punkt wird angemerkt, dass die baulichen Zusatzmaßnahmen seitens des Investors (noch) nicht eingeplant sind und zudem noch mit den Anforderungen der Denkmalpflege (Freihaltung von Teilen der Deckenkonstruktion) und des Brandschutzes abgestimmt werden müssten. Zudem wird die Errichtung einer Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

Auch die vorgetragenen Belange der Nachbarschaft sowie der konkurrierenden Einrichtungen (Messehallen, Kongresshalle und Bürgerhäuser) begründen die immissionsschutzrechtlich gebotene Beschränkung der Anzahl der nächtlichen Großveranstaltungen.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen und zum vertraglichen Regelungsbedarf Städtebauliches Konzept

Der Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ basiert im Wesentlichen auf dem als Anlage 3 beigefügten Bau-, Nutzungs- und Stellplatzkonzept. Darin werden Vorschläge zur Stellplatzversorgung der Miller Hall sowie der umliegenden Einrichtungen, zur mittelfristigen Um- und Ausgestaltung der Straße An der Volkshalle sowie zur Nachfolgenutzung der ehemaligen middle school entwickelt.

Die Miller Hall erhält auf der Westseite im Bereich der derzeit vorhandenen Tennisplätze weitere ca. 47 Stellplätze, die jedoch mit 11 weiteren vorhandenen Stellplätzen als Stellplatzzone „SZ 1“ in der Nachtzeit ungenutzt bleiben müssen. Das Brand-

schutzamt hat eine Zufahrt von der Grünberge Straße her mit Feuerwehrumfahrt und – aufstellflächen gefordert, die jedoch nicht im o.g. Konzept dargestellt werden.

Die Straße An der Volkshalle wird mit einer auf 7,0 m reduzierten Fahrbahnbreite, beidseits ca. 32 öffentlichen Parkplätzen (Westseite Längs-, Ostseite Senkrechtparker), einer beidseitigen Baumallee sowie beidseits 3,0 m breiten Gehwegen versehen.

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Kunstrasenplatz und der Fröbelstraße wird etwa hälftig geteilt. Auf der westlichen Hälfte wird ein öffentlicher Parkplatz („SZ 2“) mit 61 Stellplätzen und Zufahrt zur Straße An der Volkshalle errichtet und gemäß Stellplatzsatzung begrünt. Hierbei sind die Anforderungen des Gartenamtes bezüglich eines ausreichenden Abstandes der Bäume zum Kunstrasenplatz zu berücksichtigen. Auf der östlichen Hälfte werden innerhalb der verbleibenden öffentlichen Grünfläche ein Bolz- und ein Spielplatz angelegt.

Im Bereich der ehemaligen middle school wurden die von der Lebenshilfe Gießen e.V. als mögliche Nachfolgenutzungen der derzeit vorhandenen Sophie-Scholl-Schule vorgelegten Konzepte eines Wohnheimes für autistische Personen sowie einer integrativen Sport- und Begegnungsstätte in leicht modifizierter Form vorgesehen. Zudem wird die ehemalige Turnhalle, auch als Neubaulösung, zur quartiersbezogenen Nutzung als kleine Sport- und Veranstaltungshalle vorgeschlagen. Alternativ könnte jedoch auch ein höherer Neubauanteil für Wohngebäude realisiert werden, solange die Eigenschaften eines Mischgebietes sowie die Schutzerfordernungen des benachbarten Kunstrasenplatzes nicht beeinträchtigt werden.

Das Stellplatzkonzept berücksichtigt eine Mehrfachbelegung der Stellplatzzone „SZ 2“, in dem die bisher auf städtischen Flächen durch ein in der Fröbelstraße ansässiges Ingenieurbüro angepachteten 61 Stellplätze dort tagsüber genutzt werden und abends/nachts der Miller Hall zur Verfügung stehen.

Bei den seltenen Großveranstaltungen in der Miller Hall mit bis zu 2.000 Besucher/-innen stehen abends und nachts voraussichtlich ca. 120 Stellplätze auf dem offenen Grundstücksbereich (außerhalb „SZ 1“), der Straße An der Volkshalle sowie dem öffentlichen Parkplatz zur Verfügung. Hinzu kommen die ca. 45 Stellplätze der städtischen Vereinssportanlage, weitere rd. 25 Stellplätze an der städtischen Musikschule und – unter dem Vorbehalt einer Abstimmung mit der Universität – bis zu 270 störungsfrei zugängliche Stellplätze auf dem rd. 250 m entfernten Sport-Campus, womit insgesamt bis zu 460 Stellplätze genutzt werden könnten.

Plan- und Textfestsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung sieht, wie bereits der erste Änderungsplan, lediglich die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung vor. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben wie bei der ersten Änderung bestehen.

Für die Teilbereiche Miller Hall und ehem. middle school erfolgt die Festsetzung und Erweiterung des im Ursprungs-Planes ausgewiesenen Mischgebietes MI 2, da die vorgesehene Kultur- und Sporthalle als Anlage für kulturelle und sportliche Zwecke sowie die o.g. Nachfolgenutzungen für den Teilbereich middle school im Mischgebiet,

auch unter Berücksichtigung der Nutzungsausschlüsse des Ursprungs-Planes, allgemein zulässig sind.

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbereich der ehemaligen middle school ermöglicht eine größere Ausnutzungs-Flexibilität bei der erwarteten Neubaulösung für die Nachfolgenutzung der Sophie-Scholl-Schule.

Die Ausweisung der neuen Stellplatzfläche als öffentlicher Parkplatz wird durch die geplante o.g. Mehrfachnutzung sowie immissionsschutzrechtliche Vorteile (bessere Verteilung der Schallereignisse) begründet. Zudem kann dieser Parkplatz in den Abend- und Nachtstunden außerhalb der wenigen Großveranstaltungen der allgemeinen Nutzung durch Anlieger und deren Besucher zur Verfügung gestellt werden.

Bewertung des Nutzungskonzeptes für die Miller Hall, Städtebaulicher Vertrag

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie Auswertung der Empfehlungen des Lärmgutachtens wird die geplante Nutzungsänderung der Miller Hall zur Kultur- und Sporthalle als innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig angesehen, wenn

- ihre vorrangige Nutzung für Vereinszwecke (Sport und Kultur), repräsentative Anlässe (Firmen, Hochschulen, Parteien u.a.) und Ausstellungen sowie ihre ausnahmsweise Nutzung für Feierlichkeiten und Konzerte gemäß den Vorgaben der TA Lärm ausgelegt wird und
- die vorgesehenen Stellplätze bzw. die Mindestanzahl gemäß Stellplatzsatzung vom Investor bzw. Betreiber unter Berücksichtigung einer erforderlichen Ersatzregelung für die 61 an ein Ingenieurbüro verpachteten Stellplätze hergestellt und bewirtschaftet bzw. unterhalten werden.

Hierüber ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen. In diesem Vertrag zwischen dem Magistrat und dem Eigentümer der Miller Hall müssen mindestens

- die Vorbereitung der erforderlichen Grundstücksankäufe und –anpachtung,
- die Realisierung und Nutzung bzw. Bewirtschaftung der öffentlichen und privaten Parkflächen sowie
- die Übernahme der Kosten für die Bebauungsplanung und den Ausbau der externen Stellplatzflächen

geregelt werden. Der Städtebauliche Vertrag soll bis zur Baugenehmigung oder spätestens bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung abgeschlossen werden.

Zudem werden ergänzend Auflagen zur Einschränkung der nächtlichen Großveranstaltungen gemäß der Bestimmungen der TA Lärm sowie zum diesbezüglichen zusätzlichen Stellplatznachweis im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren notwendig.

6. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt bis auf den Teilbereich der Miller Hall im Verfahrensgebiet des noch laufenden Baulandumlegungsverfahrens „Dulles-Siedlung“. Da-

her wurde auf Anregung des Stadtvermessungsamtes die östliche Abgrenzung des 2. Änderungsbereiches an die Grundstücksabgrenzung des Umlegungsplanes angepasst. Bis zum Abschluss des Verfahrens bedürfen beispielsweise Grundstücksteilungen oder –veränderungen der Genehmigung der Umlegungsstelle.

Flächenbilanz

Flächenarten	Mischgebiets-Flächen (MI)	Öffentliche Verkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen	Gesamt
m ²	16.465	4.356	3.413	178	24.412
%	67,4	17,8	14,0	0,8	100

Städtebauliche Kosten

Aufgrund des vorgesehenen Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB wird davon ausgegangen, dass der Stadt Gießen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kurzfristig keine Kosten entstehen werden. Die Planungskosten werden vom Eigentümer der Miller Hall übernommen.

Mittelfristig werden jedoch Ausbaurkosten zur Umgestaltung der Straßen An der Volkshalle erwartet, soweit deren Straßenparkplätze nicht im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages auf Kosten des Eigentümers der Miller Hall umgestaltet werden.

Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. Nr. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hessische Bauordnung

(HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

7. Verfahrensart und -ablauf

Verfahrensart

Mit dem am 21.12.2006 verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein neues beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ einzuführen.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Fläche von rd. 23.000 m² und fast ausschließlich Gebäudebestand. Seine zulässige Grundfläche liegt deutlich unter der o.g. Obergrenze.

Die vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen sollen weitgehend erhalten bleiben. Die Umwandlung eines etwa hälftigen Teiles der öffentlichen Grünfläche an der Fröbelstraße zu einem öffentlichen Parkplatz muss nicht naturschutzrechtlich bilanziert werden, da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB derartige Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben, zumal der Ursprungs-Bebauungsplan GI 03/07 und die erste Änderung ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurden.

Es gilt:

- Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Änderung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Behördenbeteiligung erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch eingeschränkte Beteiligung betroffener Behörden und städtische Ämter zum Bebauungsplan-Entwurf, während die Öffentlichkeit im Rahmen einer einmonatigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird. Es wurde/wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

In beiden Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darf in diesem Fall nicht verlangt werden. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

Verfahrensablauf

Der Einleitungsbeschluss zum 2. Änderungsverfahren erfolgte am 25.03.2010.

Eine stadtinterne Vorbeteiligung u.a. zum im März 2012 vorgelegten vorläufigen Betriebskonzept der Miller Hall wurde vom 3. – 25.05.2012 durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde vom 31.05. – 15.06.2012 durchgeführt und erbrachte zwei Stellungnahmen aus der Anliegerschaft des Ostviertels. Hierin werden Bedenken gegen regelmäßige, insbesondere nächtliche Großveranstaltungen in der Miller Hall vorgetragen, da unzumutbare Lärmbelastungen und ein Parkdruck auf die umliegenden Wohnstraßen erwartet werden. Diese Bedenken werden im Rahmen der immissionschutzrechtlich bedingten Einschränkung der Anzahl der Großveranstaltungen sowie der Ausweisung und Bewirtschaftung der Stellplatzflächen ausreichend berücksichtigt.

Nach der einmonatigen Offenlage des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen hierzu gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Gießen, den 7.08.2012

Stadtplanungsamt

Anlagen:

- 1) Nutzungs-, Umbau- und Stellplatzkonzept Miller Hall (Eigentümer/Betreiber)
- 2) Schalltechnische Untersuchung zur Miller Hall (GSA/Limburg, 4-2012)
- 3) Bau-, Nutzungs- und Stellplatzkonzept des Stadtplanungsamtes