

## Universitätsstadt Gießen

### Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Offenlegungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten, eingeschränkten Offenlegung und erneuten, eingeschränkten Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen.

Gießen, den 11.11.2013

#### **1. Offenlegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung (17.09.-18.10.2012)**

##### **Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

###### **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

Sammelstellungnahme von 8 Anliegern der oberen Fröbelstraße (15.10.2012)  
Rechtsanwältin Dr. Nönning, im Auftrag der Messegesellschaft M.A.T. (19.10.2012)  
Wohnbau Genossenschaft Gießen e.G. (27.09.2012)

##### **Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Träger öffentlicher Belange)**

###### **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

Alle Anregungen wurden bei der Entwurfsüberarbeitung berücksichtigt.

###### **Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise**

Regierungspräsidium Gießen (17.10.12)  
LA Denkmalpflege – HessenArchäologie (18.10.12)  
Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (12.10.12)  
Bauordnungsamt Gießen (18.10.12)  
HessenMobil Schotten (19.10.12)  
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde (4.10.12)  
Stadtwerke Gießen-Nahverkehr (16.10.12)  
Gemeinde Buseck (17.10.12)  
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (4.10.12)  
Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (18.10.12)  
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt/MWB (18.10.12)  
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (21.09.12)  
Städtische Wirtschaftsförderung (5.10.12)  
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (08.07.2013)  
Handelsverband Hessen-Süd e.V. (12.07.2013)  
Mittelhessische Wasserbetriebe (06.08.2013)

###### **Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

Landkreis Gießen  
Amt für Bodenmanagement

Untere Denkmalschutzbehörde  
Stadtwerke Gießen, MIT.N  
Gemeinde Fernwald  
Universitätsstadt Gießen, Sportamt

#### **2. Offenlegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung (17.06.-16.07.2013)**

##### **Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Fröbelstraße Gießen (15.07.13., am 11.11.13 zurück genommen)  
Lilienweg Gießen (16.07.13)  
Rechtsanwältin Dr. Nönning, im Auftrag der Messegesellschaft M.A.T. (16.07.13)  
Rechtsanwältin Spielberger, im Auftrag der Miller Hall-Bauherrschaft (15.07.13)

##### **Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB (Träger öffentlicher Belange,alle Anregungen aufgenommen)**

Regierungspräsidium Gießen (16.07.13)  
Landkreis Gießen-Wasserbehörde (11.07.13)  
Bauordnungsamt Gießen (10.07.13)  
Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (24.06.13)  
Stadtwerke Gießen-Nahverkehr (24.06.13)  
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (20.06.13)  
Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (4.07.13)  
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (2.07.13)  
Städtische Wirtschaftsförderung (16.07.13)  
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (4.07.13)

###### **Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

Amt für Bodenmanagement  
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde  
Landesdenkmalamt und Untere Denkmalschutzbehörde

#### **Erneute, eingeschränkte Offenlage/ Behördenbeteiligung (15.10.-30.10.2013)**

##### **Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Fröbelstraße Gießen (mail vom 24.10.2013)  
Rechtsanwältin Dr. Nönning, im Auftrag der Messegesellschaft M.A.T. (30.10.2013)

##### **Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (Träger öffentlicher Belange)**

###### **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

Regierungspräsidium Gießen (28.10.2013)  
**Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise**  
Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (29.10.13)  
Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (29.10.13)  
HessenMobil Schotten (28.10.13)  
Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (14.10.13)  
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (15.10.13)  
Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (16.10.13)

Henrich, Stephan

Von:

Gesendet: Donnerstag, 24. Oktober 2013 10:03

An: Henrich, Stephan

Betreff: Projekt "Millerhall"

Sehr geehrter Herr Henrich,



ich wende mich heute an Sie, um als direkte Nachbarin der sich im Umbau befindlichen Millerhall eine für mich und alle anderen Anwohner möglichst verträgliche Lösung anzuvisieren.

Wünschenswert ist eine optische gute Ausgestaltung der Lärmschutzwand, d.h. eine transparente Ausgestaltung der Abdeckung und anschließender Begrünung.

Mir persönlich liegt sehr viel daran, dass die direkt an meinem Grundstück wachsenden Bäume und Sträucher erhalten bleiben und nicht der Bebauung zum Opfer fallen.

Da ja ohnehin im Minimum von 3m Abstand zu meinem Grundstück eingehalten werden muss, hoffe ich, dass mein Anliegen Gehör findet.

Gerne bin ich und auch andere Nachbarn zu einem gemeinsamen Gespräch bereit, so dass für alle Beteiligten eine gute Lösung gefunden werden kann und in Zukunft ein friedliches Miteinander möglich ist.

Herzli Gruß,

1

2

3

24.10.2013

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15. – 30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Fröbelstraße vom: 24.10.2013

### Behandlungsvorschlag

zu 1)

**Die Anregung einer nachbarverträglichen Ausgestaltung der im Eckbereich Fröbelstraße bis zu 4,50m hohen Lärmschutzanlage entspricht auch dem gemeinsamen Willen von Magistrat, Denkmalschutzbehörde und Bauherrschaft Miller Hall aus Gründen der Stadtbild- und Denkmalpflege.**

Der Bebauungsplan sowie der abgeschlossene Städtebauliche Vertrag enthalten bereits Vorgaben zur entsprechenden Ausgestaltung und Eingrünung.

zu 2)

**Der Anregung eines Erhaltes des Grünbestandes zum Grundstück Fröbelstraße 60 wird so weit wie möglich entsprochen.**

Aufgrund des einzuhaltenden Grenzabstandes der Parkgarage von ca. 3,50 m sowie der Böschungslage ist es möglich und auch von der Bauherrschaft Miller Hall angestrebt, den vorhandenen Bewuchs weitgehend zu erhalten.

zu 3)

**Der Anregung einer gemeinsamen Erörterung der Ausgestaltung der Lärmschutzanlage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprochen.**

Die Bauherrschaft Miller Hall hat sich gegenüber dem Stadtplanungsamt zur Durchführung eines gemeinsamen Gespräches mit den Anliegern bereit erklärt.

Stadtplanungsamt Gießen  
Unterrichtung „Dulles-Siedlung“, 2. Änderung  
Postf. 110820

35353 Gießen



## Bebauungsplan

Nr. GI 03/07 "Dulles-Siedlung", 2. Änderung

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch  
von Montag, den 17. September 2012 bis einschließlich Freitag, den 19. Oktober 2012  
im Stadtplanungsamt Gießen

### Anregungen und Bedenken der Einwohner in der oberen Fröbelstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir (die Unterzeichner) begrüßen grundsätzlich die Nutzung der Miller Hall als Kultur- und Sporthalle und regen an, dass der neue Eigentümer und Betreiber seitens der Stadt nach Möglichkeit unterstützt wird, die dazu erforderlichen Umbau- und Renovierungsarbeiten schnellstens durchzuführen.

Leider wissen wir als Nachbarn der Miller Hall bis heute nur sehr wenig über den neuen Eigentümer der Volkshalle und seine geplanten Aktivitäten. Wir würden es deshalb sehr begrüßen, wenn uns der neue Eigentümer oder der potentielle Betreiber möglichst zeitnah über seine Absichten informieren würde. Vielleicht kann uns die Stadt diesbezüglich durch entsprechende Vermittlung unterstützen.

Das äußere Erscheinungsbild der Miller Hall und das dazugehörige Grundstück sind seit längerem dem Verfall ausgesetzt und mindern zunehmend die Wohnqualität und Werthaltigkeit der benachbarten Anwesen. Wir hoffen sehr, dass sich dies durch die erfolgte Übernahme der Miller Hall in absehbarer Zeit ändern wird, auch wenn es derzeit zu einer erheblichen Verschlechterung des äußeren Zustandes gekommen ist (siehe aktuelle Fotos).

1

2

3

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: 8 Anliegern der oberen Fröbelstraße

vom: 15.10.2012

### Behandlungsvorschlag

#### zu 1)

**Die grundsätzliche Zustimmung zur geplanten Umnutzung der Miller Hall als Kultur- und Sporthalle sowie der Wunsch einer zeitnahen Realisierung dieser Umnutzung wird zur Kenntnis genommen.**

Der Magistrat die Planungs- und Bauabsichten der Bauherrschaft in dem insbesondere durch § 1 Abs. 3 und 7 Baugesetzbuch/BauGB gesteckten Rahmen begleitet.

#### zu 2)

**Der vorgetragene Wunsch der Anlieger zum zeitnahen Austausch der Informationen und Planungsabsichten der Miller Hall-Bauherrschaft wurde bereits durch ein Informationsgespräch umgesetzt.**

Er soll auch nach Erteilung der Baugenehmigung durch weitere Gesprächsangebote sowie im Rahmen der geplanten Probebeschallung auch künftig berücksichtigt werden.

#### zu 3)

**Die Anregung zur Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes der Miller Hall wird nach Erteilung der Baugenehmigung umgesetzt.**

Neben der Umgestaltung der Freiflächen und Errichtung der Parkgarage mit eingegrünter Lärmschutzwand ist u.a. die denkmalgerechte Erneuerung der Außenfassade der Miller Hall vorgesehen.



Ein Hauptanliegen ist deshalb dass möglichst bald mit einer ansprechenden äußerlichen Gestaltung der Miller Hall und des dazu gehörigen Grundstücks begonnen wird.

3

Wir gehen davon aus, dass im Rahmen der Um- und Ausgestaltung der Straße „An der Volkshalle“ endlich ein Bürgersteig angelegt wird da die Benutzung dieser Straße seit vielen Jahren für Fußgänger - insbesondere wenn sie mit Kinderwagen unterwegs sind - beschwerlich und riskant ist.

4

Bedenken hinsichtlich der Nutzung der Miller Hall hätten wir vor allem gegen eine Durchführung häufiger nächtlicher Großveranstaltungen die zwangsläufig auch mit Lärmbelästigungen und hohem Parkaufkommen in den benachbarten Wohnstraßen verbunden wären, wie wir dies bereits alljährlich bei dem Sport Dies der Justus Liebig Universität erleben.

5

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: 8 Anliegern der oberen Fröbelstraße

vom: 15.10.2012

### Behandlungsvorschlag

zu 4)

**Die Anregung zur Anlage bzw. Vervollständigung des westlichen Gehweges für eine gesicherte und komfortable Fußwegeverbindung zwischen der Fröbelstraße und der Grünberger Straße wird im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens über den Städtebaulichen Vertrag sicher gestellt. Mittel- bis langfristig erhält die Straßen An der Volkshalle im Rahmen ihrer grundhaften Sanierung und des verkehrsgerechten Ausbaus beidseitig angemessene Gehwege.**

Im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Bauherrschaft Miller Hall zur Vervollständigung des westlichen Gehweges im Rahmen der Ausführung der Freiflächenarbeiten auf eigene Rechnung in einem ca. 30 m langen Abschnitt. Weiterhin prüft der Magistrat Möglichkeiten zur zeitnahen Umsetzung des im Bebauungsplan vorgesehenen Ausbaukonzeptes für die Straße An der Volkshalle.

zu 5)

**Der Magistrat nimmt die Bedenken zur Kenntnis und berücksichtigt sie.**

Der Bebauungsplan reagiert darauf, indem er die nach Stellplatzsatzung für Veranstaltungen bis 950 Besuchern erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst vorsieht, die Bauherrschaft vertraglich (§ 6 Abs. 2) verpflichtet, diese Stellplätze zu verwirklichen, und in dem Städtebaulichen Vertrag Anzeigepflichten für Großveranstaltungen vorsieht (§ 7 Abs. 2), die es ermöglichen, in diesen Situationen rechtzeitig verkehrsregelnde Maßnahmen zu ergreifen, Außerdem eröffnet § 6 Abs. 4 des Städtebaulichen Vertrages Möglichkeiten der Nachsteuerung, wenn sich wider Erwarten herausstellen sollte, dass es wegen des Stellplatzbedarfes zu Unzuträglichkeiten in der Umgebung kommt.

Wir bitten die Stadt Gießen deshalb nachdrücklich, dass sie die im Lärmgutachten der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik GSA Limburg GmbH begründete immissionsschutzrechtlich gebotene Beschränkung auf weniger als zehn nächtliche Großveranstaltungen vertraglich festgelegt. Ferner bitten wir nach Umsetzung der beabsichtigten Innenbaumaßnahmen Probebeschallungen durchzuführen um sicher zu stellen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der benachbarten Wohnhäuser auch eingehalten werden.

Gießen, 15. Oktober 2012

Freundliche Grüße

Fröbelstraße

Fröbelstraße

Fröbelstraße

Fröbelstraße

Fröbelstraße

Fröbelstraße

Fröbelstraße

5

6

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: 8 Anliegern der oberen Fröbelstraße

vom: 15.10.2012

### Behandlungsvorschlag

#### **noch zu 5)**

Die Anzahl von nächtlichen Großveranstaltungen mit Personenzahlen von deutlich über 1000 wurde im Städtebaulichen Vertrag gegenüber den laut TA Lärm allgemein zulässigen 10 Veranstaltungen („Seltene Ereignisse“) auf 7 pro Kalenderjahr reduziert.

Das Nutzungs-, Ausbau- und Parkkonzept der Miller Hall wurde dahingehend optimiert, dass bei allen regelmäßigen Veranstaltungen der für Wohngebiete gemäß TA Lärm geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bei allen Wohngebäuden im Umfeld eingehalten werden kann. Somit müssen keine Lärmbelästigungen durch den regelmäßigen Hallenbetrieb befürchtet werden.

#### **zu 6)**

**Der Anregung zur Durchführung einer Probebeschallung wurde durch eine entsprechende Regelung im Städtebaulichen Vertrag entsprochen.**

Die Anlieger werden vom Termin der Probebeschallung nach Durchführung aller hierfür notwendigen baulichen Maßnahmen informiert und angemessen eingebunden.

**Bebauungsplan  
Nr. GI 03/07 "Dulles-Siedlung", 2. Änderung**

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von Montag, den 17. September 2012 bis einschließlich Freitag, den 19. Oktober 2012

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

Der nunmehr veröffentlichte B-Plan entspricht nicht dem uns vorgelegten Plan vom 7.5.2012

Die Zufahrt zum Parkplatz der Sport- und Veranstaltungshalle soll über unsere Privatstraße erfolgen.

Das gesamte Grundstück, auf der eine integrative Sport- und Begegnungsstätte sowie Wohnbebauung geplant ist, gehört einer Eigentümergemeinschaft, an der auch wir Eigentümer sind. Der geplanten Nutzung des Gemeinschaftseigentums werden wir in der vorliegenden Form nicht zustimmen können.

Das Lärmschutzgutachten bezieht sich lediglich auf die Miller Hall, nicht aber auf die geplante Sport- und Begegnungsstätte.

Ebenso wenig ist das Stellplatzkonzept mit unseren Planungen abgestimmt.

1  
2  
3  
4

Name: Wohnbau Genossenschaft Gießen e.G

Adresse: Kapellenstraße 9, 35394 Gießen

Datum: 26.9.2012

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**

**hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung,  
Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Wohnbau Genossenschaft e.G.

vom: 26.09.2012

**Behandlungsvorschlag**

zu 1)

**Der Aussage, dass eine Parkplatzzufahrt der Miller Hall über das Gelände bzw. eine Privatstraße der Wohnbau Genossenschaft geplant wird, wird widersprochen.**

In keiner der drei Entwurfsfassungen des 2. Änderungsplanes war eine solche Verkehrsführung vorgesehen.

zu 2)

**Für das als Mischgebiet festgesetzte Grundstück wurde im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung auf der Grundlage der Baulandumlegung eine Neuabgrenzung vorgenommen, so dass nur noch Einzeleigentum von der Gebietsänderung und Umnutzung betroffen ist. Für dieses Grundstück wird nach einem kürzlich erfolgten Verkauf an einen sozialen Träger derzeit ein Nutzungskonzept für eine Tagesstätte mit Verwaltung sowie Wohnplätze für seelisch beeinträchtigte Menschen entwickelt.**

zu 3)

**Nach der Entwicklung und Abstimmung des neuen Nutzungskonzeptes für das ausgewiesene Mischgebiet muss auch dessen Lärmschutz-Verträglichkeit insbesondere bezüglich des benachbarten Kunstrasenplatzes nachgewiesen werden.**

Die Miller Hall-Nachfolgenutzung wird keine relevanten Immissionsauswirkungen auf das neue Mischgebiet oder die Wohngebäude der Wohnbau Genossenschaft entfalten.

zu 4)

**Falls das Zufahrts- und Stellplatzkonzept der Nachfolgenutzung der ehemaligen middle school Belange der Wohnbau Genossenschaft berührt, wird diese eingebunden werden.**

**Bebauungsplan  
Nr. GI 03/07 "Dulles-Siedlung", 2. Änderung**

Erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch  
von Montag, den 17. Juni 2013 bis einschließlich Dienstag, den 16. Juli 2013

im Stadtplanungsamt Gießen



**Anregungen und Bedenken**

die bauliche Entwicklung hat die Volkshalle,  
als ehemals Stadtrand-befindliche Versammlungs-  
stätte für Großveranstaltungen, ins Zentrum  
mehrerer Wohngebiete gerückt und damit  
als eine solche unbrauchbar gemacht!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse: Lilienweg 35396 Gießen

Datum: 16.7.2013

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

**Interessenslage bei der Auslegung:**

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:  
Abgabefrist: 16.07.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen  
(Stichwort):  
2. Offenlage „Dulles-2.Änderung“  
Postf. 110820  
35353 Gießen

**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**

**hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung,  
Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

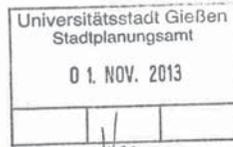
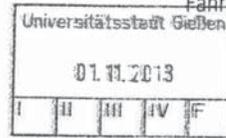
**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13)  
und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten  
Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Lilienweg 11 vom: 16.07.2013

**Behandlungsvorschlag**

**Der Magistrat bewertet die nach Kriegsende erfolgte Stadtent-  
wicklung weitgehend ohne Berücksichtigung der Anforderungen  
der Miller Hall als Versammlungsstätte für Großveranstaltungen  
hinsichtlich des Lärmschutzes zwar ähnlich, sieht aber mit dem  
vorgelegten Planungskonzept eine allen Belangen gerecht  
werdende Lösung.**

vorab per Telefax: 0641/306-2352  
Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen



Rechtsanwälte

Fahr-Becker & Kollegen

Dr. Thomas Köhler  
Rechtsanwalt  
Dr. Constanze Nönnig  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Dr. Antje Schupp  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Ulrike Herrmann  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Philipp Straßburger  
Wiss. Mitarbeiter

An der Markthalle 3  
D-09111 Chemnitz  
Telefon: + 49- (0)-371-690 35-0  
Fax: + 49- (0)-371-690 35 30  
info@k-fbc.de  
www.k-fbc.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
NÖ-32/00247-vo

Name, Telefon	Datum
RAin Dr. Nönnig 6903525 janet.felber@k-fbc.de	Chemnitz 2013-10-30

## 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 "Dulles - Siedlung" Erneute und eingeschränkte öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und in Vollmacht unserer Klientinnen, der Messe Gießen GmbH und der M.A.T. Objekt GmbH, nehmen wir nachfolgend zu dem 3. Entwurf für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 Dulles - Siedlung" vom 10.10.2013 (im Folgenden nur kurz als „3. Entwurf“ bezeichnet) Stellung. Die Gliederung unserer bisherigen Stellungnahmen vom 19.10.2012 zu dem 1. Entwurf vom 07.08.2012 sowie vom 16.07.2013 zu dem 2. Entwurf vom 13.06.2013 behalten wir bei.

### 1. Planrechtfertigungen und Priorität des Flächennutzungsplanes

a)  
Ausweislich des jetzt vorliegenden 3. Entwurfes wird nunmehr der räumliche Geltungsbereich des avisierten Bebauungsplans wiederum geändert. Maßgeblich soll jetzt "wieder (der) beschlossene (...) räumliche (...) Plangeltungsbereich des 1. Entwurfes" sein. Da die Stellplatzproblematik jetzt anderweitig gelöst werde, könne "auf die zum 2. Planentwurf erfolgte Erweiterung des Plangeltungsbereiches verzichtet werden."

#### Bankverbindungen

Deutsche Kreditbank AG  
IBAN  
DE16 1203 0000 0011 4262 51  
BIC BYLADEM1001  
Konto 11 426 251  
BLZ 120 300 00

Commerzbank Chemnitz  
IBAN  
DE33 8704 0000 0100 4977 00  
BIC COBADEFFXXX  
Konto 100 497 700  
BLZ 870 400 00

VR-Bank Glauchau  
IBAN  
DE85 8709 5974 0300 0248 40  
BIC GENODEF1G1  
Konto 300 024 840  
BLZ 870 959 74

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönnig (M.A.T.), Chemnitz vom: 30.10.2013

### Vorbemerkungen

Die Gießener Messegesellschaft (Messe Gießen GmbH, M.A.T. Objekt GmbH, im Folgenden M.A.T. genannt) wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung (Mai 2012) in das Planänderungsverfahren eingebunden und regelmäßig vom Magistrat über die Entwicklung informiert.

In mehreren Erörterungsgesprächen hat der Magistrat darauf hingewiesen, dass die M.A.T. zwar auf der Grundlage des abgeschlossenen Erbbauvertrages am Standort Hessenhallen im Rahmen der städtischen Möglichkeiten bei der baulich-räumlichen Entwicklung unterstützt wird – was zur Zeit auch im Rahmen von zwei Bebauungsplanänderungsverfahren („Hessenhalle“, 2. und 3. Änderung) erfolgt -, jedoch nicht im Zusammenhang mit konkurrierenden Einrichtungen und Veranstaltern gegenüber der Stadt besondere Schutzansprüche einfordern kann.

Da die im letzten Beteiligungsverfahren abgegebene Einwendung Bezug auf die vorherigen zwei Einwendungen nimmt, werden alle drei Schreiben mit Verweisen auf die Bezugstexte in die Abwägung eingestellt.

- 2 -

Hieran wird einmal mehr deutlich, dass die hier in Rede stehende Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes lediglich deshalb erfolgt, um dem Eigentümer der "Miller-Hall" zu deren wirtschaftlicher Verwertbarkeit zu verhelfen und diesem die benötigten Genehmigungsvoraussetzungen zu verschaffen. Um die avisierte private Nutzung wie in dem Nutzungskonzept des Eigentümers - zuletzt vom 15.04.2013 - zu ermöglichen, wird ein passgenauer Bebauungsplan konstruiert. Hierdurch aber wird die städtische Planungsbefugnis bei weitem überzogen.

Im Übrigen sind die städtischen Erwägungen zur Rechtfertigung der Planänderung in sich widersprüchlich:

- Das Planänderungserfordernis soll sich (auch) deshalb ergeben, weil im Rahmen der Nachfolgenutzung der "middle school" kein Bedarf mehr für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke bestehe (vgl. Seite 2 f. der Begründung des 3. Entwurfs). Offenbar steht der erklärte "Nichtmehrbedarf" aber noch gar nicht fest: Auf Seite 5 der Begründung des 3. Entwurfs heißt es nämlich, dass sich noch gar keine Nachfolgerlösung für die "middle school" abzeichne und die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke ggf. doch benötigt würde.
- Auf Seite 5 der Begründung zu dem 3. Entwurf wird als Planungsziel ferner die "Sicherung einer ausreichenden Stellplatzversorgung für die Miller-Hall" genannt. Abgesehen davon, dass die Pflicht zur Beschaffung anlagenbezogener Stellplätze dem jeweiligen Vorhabenträger und nicht der öffentlichen Hand obliegt, widerspricht dieses Ziel den Darstellungen auf Seite 4 der Begründung des 3. Entwurfs. Danach sollen - jedenfalls in der Nacht - gar keine externen Stellplätze mehr benötigt werden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir im Übrigen auf unsere Ausführungen bereits mit Stellungnahme vom 19.10.2012, Seite 2 f. Hierbei verbleibt es.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz vom:30.10.2013

### Behandlungsvorschlag

#### zu 1 - 3)

**Die Einwürfe bezüglich der fehlenden bzw. widersprüchlichen Planrechtfertigung, eines nur dem wirtschaftlichen Privatinteresse dienenden Planänderungsverfahrens sowie einer Überschreitung des Spielraumes der städtischen Planungshoheit sowie des planerischen Ermessens werden entschieden zurück gewiesen.**

Das Planerfordernis für das 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ wurde seit dem Einleitungsbeschluss in 2010 und in jeder Entwurfsfassung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ausreichend begründet.

Das städtische Planungsziel einer Reaktivierung der Miller Hall als multifunktionale Veranstaltungshalle für sportliche und kulturelle Zwecke mit verschiedenartigen Angeboten für eine breite Öffentlichkeit und insbesondere die Gießener Vereinswelt kann nach erfolgter

a) Prüfung der Vorkaufsrechte und Umnutzungsmöglichkeiten als Universitäts- oder städtische Einrichtung (mit dem Ergebnis fehlender Umsetzungs-/Finanzierungsmöglichkeiten) sowie anschließender

b) Veräußerung durch die Bundesimmobilienanstalt im Rahmen einer Auktion 2011 ausschließlich durch einen Privatinvestor realisiert werden. Die kommerzielle Ausrichtung des Privatvorhabens erfordert die Planänderung durch Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche in ein nachbarverträgliches Mischgebiet.

Neben der im Zeitraum zwischen Einleitungsbeschluss und 3. Entwurfsänderung auf der Grundlage einer städtischen Machbarkeitsstudie zu berücksichtigenden externen Stellplatzunterbringung für die Miller Hall auf einer vorhandenen Grünfläche (durch Konzeptänderung überholt) haben auch

- die anstehende Umnutzung der ehemaligen middle school ebenfalls zu privaten und kommerziellen Zwecken sowie
- die Umnutzung eines Bürogebäudes an der Fröbelstraße (71) teilweise zu Wohnzwecken (durch Konzeptänderung überholt)

das Plan(änderungs)erfordernis begründet.

Ein Bebauungsplanverfahren ist nach allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen auch erforderlich und begründet, wenn erst dadurch die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für Einzelbauvorhaben geschaffen werden kann.

- 3 -

b)

Es verbleibt ferner bei der mit Stellungnahme vom 16.07.2013, Seite 2 f., gerügten Nichtvereinbarkeit des städtischen Planungsvorhabens mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

#### 2. Gebot der planerischen Zurückhaltung

Auch was das Gebot der planerischen Zurückhaltung anbelangt, so verweisen wir auf unseren Vortrag bereits mit Stellungnahme vom 19.10.2012, Seite 3.

#### 3. Gebot der planerischen Konfliktbewältigung

Auch der 3. Entwurf ordnet die abzusehenden Nutzungskonflikte und Gemengungen nur ansatzweise.

Wir nehmen auch hier Bezug auf unsere bisherigen Ausführungen bereits mit Stellungnahme vom 19.10.2012, Seite 3 f., sowie mit Stellungnahme vom 16.07.2013, Seite 4 f.. Mittel der Konfliktbewältigung, wie wir sie in unserer Stellungnahme vom 16.07.2013, Seite 4 f., aufgeführt haben, werden nicht eingesetzt. Selbst an der Festlegung einer Lärmschutzwand soll es nunmehr fehlen.

Im Übrigen verweisen wir auf die nachfolgenden Ausführungen unter Ziffer 5. und 6..

#### 4. Bedarfsprüfung

Der vorliegende 3. Entwurf äußert sich - genauso wenig wie die vorhergehenden Entwürfe - zu der nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorzunehmenden Bedarfsprüfung. Es verbleibt deshalb bei den Ausführungen mit Stellungnahme vom 19.10.2012, Seite 4 f., sowie mit Stellungnahme vom 16.07.2013, Seite 4 f.

4

5

6

7

8

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz vom: 30.10.2013

### **Behandlungsvorschlag**

zu 4)

**Eine Nichtvereinbarkeit des Planänderungsvorhabens mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtung, Zweckbestimmung: „Bürgerhaus“) wird insofern nicht erkannt, da nach Abprüfung der Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Gemeinbedarfs-Ausrichtung (durch Universität und Stadt) nur noch eine private Umsetzung der Zielsetzung möglich ist.**

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht im Zuge eines Änderungsverfahrens, sondern aufgrund der Anwendung der Vorschriften gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) im Wege der Berichtigung.

zu 5)

**Ein Verstoß gegen das durch Rechtsprechung geprägte Gebot der planerischen Zurückhaltung wird nicht erkannt, da das 2. Planänderungsverfahren GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ einerseits begründet und andererseits zur planerischen Konfliktbewältigung geeignet ist.**

Ohne ein derartiges Planänderungsverfahren wird eine zeitnahe und zielgerichtete Umnutzung und Reaktivierung der Miller Hall nicht möglich sein, womit eine wichtige und historische Kultur- und Infrastruktureinrichtung im sich entwickelnden Ostviertel der Gefahr des dauerhaften Leerstandes mit allen damit verbundenen, auch städtebaulichen Nachteilen ausgesetzt wäre.

zu 6)

**Das ebenfalls durch Rechtsprechung geprägte Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird durch die vorgelegte Planänderung mit intensiver Variantendiskussion und gutachterlicher Betrachtung der Lärmauswirkungen und notwendigen Schutzmaßnahmen erfüllt.**

Es verbleibt kein auf der Ebene der Bauleitplanung zu klärendes Konfliktpotential.

zu 7)

**Die im Schreiben vom 16.07.2013 empfohlenen Mittel für die Bewältigung von Lärmschutzkonflikten sind in der gegebenen Situation in mehrfacher Hinsicht ungeeignet.**

1. Die Festsetzung von bebauungs- oder nutzungsfreien Schutzflächen lässt sich deshalb nicht realisieren, weil sich das Grundstück in einer Umgebung befindet, die seit Jahr und Tag baulich intensiv genutzt ist.
2. Die Festsetzung von Immissions- und Emissionsgrenzwerten ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht möglich. Vielmehr beschränkt sich diese Vorschrift auf die Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen. Die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel im Rahmen der Gliederung des Mischgebietes nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO setzt die Existenz mehrerer Betriebe oder Anlagen in dem festgesetzten Baugebiet voraus. Abgesehen davon setzt das Immissionsschutzrecht die notwendigen Grenz- bzw. Richtwerte fest, die die Planung gutachterlich nachgewiesenermaßen einhält.
3. Die Tageszeiten, in denen das Gebäude für Veranstaltungen genutzt werden darf, lassen sich auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht festsetzen. Abgesehen davon trifft die TA Lärm dafür ausreichende Regelungen, die der Plan einhält, was durch entsprechende Gutachten belegt ist.

zu 8)

**Der Vorwurf, dass eine gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorzunehmende Bedarfsprüfung fehlt, wird zurück gewiesen. Weder ist diese Prüfung bei derartigen Privatvorhaben und gemäß der genannten Rechtsgrundlage erforderlich, noch fehlen diesbezügliche Aussagen in der Planbegründung.**

Bedarfsprüfungen im Rahmen der Bauleitplanung sind angezeigt im Zusammenhang mit Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur. Einer marktwirtschaftlichen Ordnung ist es dagegen fremd, dass ein öffentlicher Planungsgeber prüft, ob der Markt Bedarf an bestimmten privaten Initiativen hat. Vielmehr nimmt eine solche Prüfung der Investor in eigener Verantwortung und auf eigenes wirtschaftliches Risiko vor. Die planende Gemeinde hat zu entscheiden, ob, wo und wie solche Investitionen städtebaulich verträglich unterzubringen sind. Im vorliegenden Fall hat die Stadt lediglich entschieden, dass statt der bisherigen Gemeinbedarfsfläche auf dem mit einem Kulturdenkmal bebauten Grundstück mischgebietsverträgliche Nutzungen statt finden dürfen. Durch den Städtebaulichen Vertrag hat sie sicher gestellt, dass die vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Nutzung, die dem Erhalt des Denkmals dient, mischgebietsverträglich ausfällt.

Die besondere Würdigung bzw. Berücksichtigung von Infrastrukturvorhaben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet ebenfalls keine Bedarfsprüfung, sondern verleiht lediglich einer diesbezüglichen Abwägung (zu Gunsten eines Projektes) ein besonderes Gewicht – was der Magistrat in diesem Fall aber gar nicht beansprucht. Im Kapitel 7 der Planbegründung wurden bereits zur Erstellung des 2. Planänderungsentwurfes diesbezügliche Hinweise aufgenommen.

#### 5. Immissionsschutzrechtliche Belange

Auch mit Blick auf Belange des Immissionsschutzes vermögen wir für unsere Klientinnen die vorhersehbaren Konflikte bis heute nicht als gelöst einzuschätzen. Es verbleibt bei unseren Ausführungen bereits mit Stellungnahme vom 19.10.2012, Seite 5 ff., sowie mit Stellungnahme vom 16.07.2013, Seite 5 ff.. Zudem sei folgendes ausgeführt:

a)  
Nach wie vor wird von einem veralteten Nutzungskonzept des Eigentümers vom 05.03.2012 ausgegangen. Es liegt inzwischen ein Nutzungskonzept des Eigentümers vom 15.04.2013 vor, das erweiterte Nutzungsabsichten beinhaltet. Sämtliche Prüfungen auf der Grundlage des veralteten Nutzungskonzeptes sind damit nicht brauchbar.

b)  
Wie bisher, erfolgt ferner eine unzulässige Heranziehung der in der TA Lärm vorgesehenen Möglichkeiten für "seltene Ereignisse" zur Rechtfertigung eines regelmäßig wiederkehrenden Betriebes der "Miller - Hall".

c)  
Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes<sup>1</sup> haben Lärmschutzprognosen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht nur die Lärmauswirkungen der planbedingten Nutzung zu berücksichtigen, sondern (auch) deren Verbindung mit der vorhandenen Immissionssituation. Eine hinreichende Untersuchung der bereits jetzt an dem Standort vorhandenen Immissionssituation ist indes bis dato genauso wenig festzustellen, wie eine realistische Prognose der - auf der Grundlage des Veranstaltungskonzeptes des Eigentümers - zu erwartenden Auswirkungen. Konkret liegt weder eine verlässliche Betrachtung der bereits vorhandenen Lärmpegel noch eine plausible Einschätzung des aus Veranstaltungen in

<sup>1</sup> BVerwG, Beschluss vom 06.03.2013, Aktenzeichen 4 BN 39.12.

9

10

11

12

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz vom: 30.10.2013

### Behandlungsvorschlag

#### zu 9 + 10)

**Die Einschätzung, dass die Immissionsschutz-Anforderungen nicht ausreichend abgearbeitet wurden, teilen weder der Magistrat, der von der Stadt beauftragte Obergutachter, noch die zuständige Behörde.**

Die vorgelegten Lärmgutachten beruhen auf dem jeweils aktuellen Nutzungskonzept und betrachten jeweils eine „worst-case-Situation“ in der Gesamtschau der maximal zu erwartenden Lärmpegel durch den nächtlichen Hallenbetrieb mit dazu gehörigem Verkehrsaufkommen und Nutzerverhalten.

#### zu 11)

**Eine normgerechte Auslegung der Anwendbarkeit der Regelung der TA Lärm für die so genannten „Seltene Ereignisse“ bei dem Planvorhaben wurde behördenseitig abgestimmt.**

Die maximal 7 jährlichen Großveranstaltungen (z.B. Silvesterball, Großkonzert oder Abschluss-Feier großer Gießener Institution) werden sich ausreichend vom Regelbetrieb der Halle (Vereinsport, Privatfeiern, Kabarett, Vorträge) unterscheiden.

#### zu 12)

**Die Einwände bezüglich einer nicht den immissionsrechtlichen Vorgaben entsprechenden Begutachtung der Lärmauswirkungen werden zurück gewiesen, da der Lärmgutachter im Auftrag der Bauherrschaft als geeignet bekannt ist und der städtische Obergutachter keine diesbezügliche Kritik vorgetragen hat.**

der Halle selbst, aus dem Verhalten der kommenden, gehenden und pausierenden Besucher - einschließlich des damit verbundenen Öffnens und Schließens der Türen der Halle -, aus dem an- und abfahrenden - einschließlich Stellplatz suchenden - Besucherverkehr, aus dem Zu- und Ablieferverkehr, aus dem Auf- und Abbau von Veranstaltungszubehör sowie aus dem Betrieb von Lüftungsanlagen und / oder sonstigen Gerätschaften zur Aufrechterhaltung des Veranstaltungsortbetriebes zu erwartenden Lärms vor. Vielmehr bewegt sich die im Rahmen einer Lärmprognose zu ermittelnde voraussichtliche Gesamtbelastung im Dunkeln. Eine vernünftige Abwägungsgrundlage ist damit nicht gegeben.

Die vorliegende Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (GSA) vom 02.08.2013 befasst sich lediglich mit dem neuen Planungsgesichtspunkt "Tiefgarage". Isoliert wird die Frequentierung der Parkplätze während der "lautesten Nachtstunde" betrachtet. Die vorenwähnte Gesamtbelastung wird nicht (neu) ermittelt. Die isolierte Betrachtung von GSA ist deshalb nur bedingt brauchbar. Ferner wird - wie selbstverständlich - von der Einhaltung der zulässigen Rauminnenpegel sowohl tags als auch nachts ausgegangen. Unberücksichtigt bleibt hierbei, dass in der Praxis im Rahmen von Konzerten oder von Großveranstaltungen mit Bühnenprogramm regelmäßig Lärmwerte von ca. 100 dB (!) erreicht werden. Trotz dem Außerbetrachtlassen diverser Lärmbestandteile kommt indes selbst GSA zu dem Ergebnis, dass "grenzwertige Ergebnisse auftreten" können. Zudem fällt auf, dass GSA zwar empfiehlt: "Zur Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte werden weiterhin ergänzende Schallschutzmaßnahmen im Verlauf der Parkplatzgrenze 'Fröbelstraße' erforderlich. Die Schallschutzwand soll auch für diesen Planungsfall mindestens 3 m über Geländeparkplatz zum Liegen kommen". Diese Schallschutzmaßnahmen werden in ihrer Ausgestaltung auch näher beschrieben. Zudem schlägt GSA in puncto "Erreichen der Stellplätze Tiefgarage" eine "Zugangsmöglichkeit unter Benutzung des Hallenausgangs Westseite Miller-Hall in Form einer Unterführung ... (vor), (wobei) ... die Frage der Erreichbarkeit, der Anlieferung zu prüfen (ist)". Der Begründung des 3. Entwurfes lässt sich eine Umsetzung dieser Vorgaben allerdings nicht entnehmen.

13

14

15

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz vom: 30.10.2013

### Behandlungsvorschlag

zu 13)

**Es wird auf den Punkt 12 verwiesen.**

**Im Übrigen geht das Gutachterbüro GSA von einer Begrenzung des Innenschallpegels bei (Groß)Veranstaltungen in der Miller Hall auf max. 90 dB(A) aus, was durch technische Vorkehrungen (sog. Limiter) erreicht und im Städtebaulichen Vertrag auch abgesichert wird.**

zu 14 + 15)

**Die vom Büro GSA genannten ergänzenden Schallschutzmaßnahmen werden in Form einer Erhöhung der Lärmschutzanlage ausschließlich im Eckbereich zum Wohngrundstück Fröbelstraße 60 (wegen eines dort vorhandenen Aufenthaltsraumes im Dachgeschoss) auf bis zu 4,50 m umgesetzt.**

Eine Unterführung zwischen Miller Hall und der Parkgarage wird nicht vorgesehen und ist aus Lärmschutzgründen auch nicht zwingend erforderlich.

Viel zu pauschal und überdies isoliert betrachtend sind auch die Ergebnisse der Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH (Fritz) mit Gutachten vom 27.09.2013. Eine verlässliche Prognose der zu erwartenden zukünftigen Gesamtbelastung lässt sich auch hieraus nicht ableiten. Außerdem bescheinigt das Gutachten von Fritz dem Gutachten von GSA weder die erforderliche Vollständigkeit noch dessen Richtigkeit. In dem Gutachten von Fritz heißt es vielmehr: *"Eine Gesamtbelastung im Sinne einer Überlagerung beider Lärmquellen wird selbst unter der Prämisse, dass keinerlei weitere Lärmquellen im Umfeld als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm relevant beitragen, nicht bestimmt"*. Damit attestiert das Gutachten von Fritz dem Gutachten von GSA nur eine begrenzte Verwendbarkeit. Wie Fritz nach Zwischenergebnissen, wie *"(welche) flächenbezogenen Schalleistungspegel konkret ermittelt wurden ..., kann daher nicht abschließend überprüft werden"*, inwieweit *"(in) Bezug auf die Parkflächen ... bestimmte Zu- und Abfahrtswege ... berücksichtigt wurde(n), wird nicht näher erläutert"*, *"eine Gesamtbelastung im Sinne einer Überlagerung (der) Lärmquellen ... wird ... nicht bestimmt"* oder auch *"wird die erforderliche Wandlänge nicht näher konkretisiert"* zu dem Ergebnis gelangt, dass *"die zugrunde gelegten Ansätze der zur Prüfung vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme plausibel sind"* erschließt sich nicht.

Die vorgenannten Defizite können letztendlich auch nicht dadurch geheilt werden, dass eine *"Umsetzung der Lärmbegutachtung ... abschließend auf der Ebene des / der Baugenehmigungsverfahren/s mit entsprechenden Auflagen"* erfolgen soll. Eine Lärmschutzprognose, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens der Abwägung zugrunde zu legen ist, hat vollständig und richtig zu erfolgen. Sie muss in sich stimmig sein und darf keine lärmschutzwidrigen Folgen prognostizieren. Anderenfalls ist die hierauf basierende Abwägung entweder unvollständig oder aber fehlerhaft. Eine Verlagerung offener, unklarer oder problematischer Punkte in das Baugenehmigungsverfahren ist nicht zulässig.

16

17

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz vom: 30.10.2013

### Behandlungsvorschlag

#### zu 16)

**Die Bedenken gegenüber den – der Rechtsanwaltskanzlei exklusiv zur Verfügung gestellten – Ergebnissen der im städtischen Auftrag erfolgten Oberbegutachtung durch das Büro Fritz/Einhausen werden zurück gewiesen. Die Kernaussagen der Oberbegutachtung bestätigen die Ergebnisse des GSA-Gutachtens und begründen dessen Plausibilität.**

Eine besondere Problematik in Bezug auf die Gesamtbelastungssituation (ohne relevante nächtliche Lärmquellen in der Umgebung) oder den Lärm durch Abfahrtsverkehr (fast ausschließlich in Richtung Grünberger Straße erwartet), wie vorgetragen, kann nicht nachvollzogen werden. Die erforderlichen Längen und (differenzierten) Höhen der Lärmschutzwand bzw. Parkgarage wurden vom Büro GSA festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen.

#### zu 17)

**Die zur Bebauungsplanung vorgelegte und gegen geprüfte Lärmschutzprognose des Büros GSA behandelt die immissionsschutzrechtlichen Untersuchungsanforderungen auf der Ebene der Bauleitplanung vollständig und abschließend.**

Auf der Vollzugsebene im Baugenehmigungsverfahren sowie im Rahmen der Umsetzung der im Städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen (Innenraumpegel-Begrenzung, Ausschluss bestimmter Veranstaltungsarten, Probebeschallung, Beschwerdemanagement) werden die Einhaltung aller gutachterlichen Empfehlungen garantiert sowie nach Umbau der Miller Hall bzw. vor deren Inbetriebnahme im Rahmen einer Probebeschallung die prognostizierten Werte überprüft (und darauf hin ggf. eine Nachjustierung der Schutzmaßnahmen definiert).

- 7 -

6. Verkehrliche Belange

Auch insoweit schließlich hatten wir uns für unsere Klientinnen bereits mit Stellungnahme vom 19.10.2012, Seite 7 f., sowie mit Stellungnahme vom 16.07.2013, Seite 8 f., geäußert. Die dort vorgetragenen Bedenken werden durch den nunmehr vorliegenden 3. Entwurf nicht ausgeräumt.

a)

Nach dem 3. Entwurf, Seite 8 ff., soll die Stellplatzproblematik nunmehr wie folgt gelöst werden: 50 Stellplätze sollen über die auf dem Grundstück des Eigentümers der „Miller-Hall“ zu errichtende Parkgarage geschaffen werden. Ferner ist ein privater Parkplatz mit ca. 62 Stellplätzen als Ersatzstellplatz für ein benachbartes Büro- und Wohngebäude vorgesehen. An der Straße „An der Volkshalle“ sollen 28 öffentliche Parkplätze errichtet werden. Im Rahmen von abendlichen bzw. nächtlichen Großveranstaltungen in der „Miller-Hall“ mit bis zu 1500 Besuchern sollen die folgenden Stellplätze zur Verfügung stehen: 115 Stellplätze auf dem Grundstück der „Miller-Hall“ sowie an der städtischen Vereinssportanlage, 40 öffentliche Parkplätze an den Straßen „An der Volkshalle“ und „Fröbelstraße“, 20 Stellplätze an der Städtischen Musikschule sowie 270 Stellplätze auf dem Sportcampus.

b)

Aus den folgenden Gründen halten wir dies weder für eine realistische noch für eine zulässige Konfliktlösung in punkto verkehrliche Belange:

(1)

Das Nutzungskonzept vom 15.04.2013 sieht nicht lediglich Veranstaltungen bis zu 1500 Besuchern vor, sondern solche bis zu 2500 Besuchern. Außerdem sind diese Großveranstaltungen nicht auf abendliche und / oder nächtliche Veranstaltungen beschränkt. Es ist also von vorneherein mit Nutzungskonflikten resultierend aus der umliegenden Bebauung, insbesondere der öffentlichen Einrichtungen, zu rechnen.

18

19

**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN****hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz vom: 30.10.2013

**Behandlungsvorschlag****zu 18)**

**Die insbesondere in der Stellungnahme vom 19.10.2012 aufgeführte Vermutung, dass kein gemäß Stellplatzsatzung ausreichender Stellplatznachweis auf der/n eigenen Grundstücksfläche/n erfolgt, wird zurück gewiesen.**

Das zur Ausführung vorgesehene Stellplatzkonzept im überarbeiteten Bauantrag, das auch Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ist, sieht „ca. 100“ Stellplätze auf dem Baugrundstück der Miller Hall inklusive der noch zu erwerbenden und zu integrierenden städtischen Parzelle entlang der Fröbelstraße

- in der Parkgarage (52),
- auf der Freifläche zur Fröbelstraße und Straße An der Volkshalle (ca. 30) sowie
- im Kellergeschoss (ca. 18)

zuzüglich der notwendigen Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze vor, die ganztägig nutzbar sind.

Dieser Nachweis bestimmt über den Stellplatzschlüssel 1 St/10 Sitzplätze die maximale Besucherzahl bei Regelveranstaltungen, also ca. 1.000 Personen.

Somit kann der formelle Stellplatznachweis erbracht werden.

**zu 19)**

**Die im erwähnten Nutzungskonzept genannten Besucherzahlen größer 1.000 Personen beziehen sich auf Großveranstaltungen, die nur maximal 7 mal pro Kalenderjahr und unter besonderen Bedingungen stattfinden können. Hierzu zählt neben einer Meldepflicht auch die Festlegung eines besonderen Stellplatzschlüssels.**

Sollten also beispielsweise 2.500 Personen erwartet werden, müssen laut Stellplatzsatzung mindestens 250 Stellplätze oder eine darüber liegende, dem tatsächlichen Bedarf eher entsprechende Anzahl für die jeweilige Veranstaltung nachgewiesen werden. Hierfür hat die Planbegründung beispielhaft Unterbringungsmöglichkeiten an relativ störungsfreien Standorten in einer Gesamtzahl von ca. 300 Stellplätzen (zusätzlich zu den 100 Stellplätzen auf dem Baugrundstück) genannt und zudem auf die weiteren öffentlichen Stellplätze im Umfeld hingewiesen.

- 8 -

(2)

Es bleibt nach wie vor unerfindlich, wie der Eigentümer der „Miller-Hall“ seiner Pflicht zur Beschaffung der erforderlichen Stellplätze entweder auf seinem Grundstück bzw. mittels entsprechend reservierter Stellplätze genügen will. Die Platzverhältnisse auf dem Grundstück der „Miller-Hall“ sind - insbesondere auch mit Blick auf die erforderlichen Flächen für Rettungsdienste (Feuerwehr, Sanitäter) - äußerst beengt. Die erwähnten öffentlichen bzw. in fremden privaten Eigentum befindlichen Stellflächen stehen nicht hinreichend gesichert für eine ausschließliche Nutzung durch die „Miller-Hall“ zur Verfügung. Landesrechtliche Stellplatzbeschaffungspflichten können nur mittels eigener bzw. ausschließlich für den Anlagenbetrieb gesicherter Stellplätze erfüllt werden. Es wird ernsthaft bezweifelt, dass die Stadt Gießen und / oder die Städtische Musikschule und / oder die Universität Gießen dem Eigentümer der „Miller-Hall“ für die von ihm beabsichtigte Nutzung entsprechende ausschließliche Rechte zur Nutzung ihrer Stellplätze eingeräumt haben bzw. einräumen werden. Außerdem stellen sich im Hinblick darauf, dass 62 Stellplätze auf privatem Grund und Boden bei Veranstaltungen der "Miller-Hall" nicht genutzt werden sollen dürfen, die folgenden Fragen: Wie soll dies sichergestellt werden? Wo dürfen die üblichen Nutzer in dieser Zeit parken? Wo ist dies lärmschutzseitig in den eingeholten Prognosen erfasst? Ist es den üblichen Nutzern zumutbar, zugunsten der Besucher der "Miller-Hall" auszuweichen? Dies alles ist für die fragliche bisherige Konfliktlösung bezeichnend.

(3)

Völlig ungeklärt sind zudem nach wie vor die benötigten Flächen

- für Zu- und Durchfahrten von Rettungsfahrzeugen bzw. zum Aufstellen von Feuerlösch- und Rettungsgeräten,
- für Wende-, Halte- und Parkflächen für den Lieferverkehr (Lkw / Transporter / Busse) sowie
- für Behindertenparkplätze.

20

21

22

23

24

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz vom: 30.10.2013

#### Behandlungsvorschlag

zu 20)

**Die Einschätzung bezüglich des Stellplatznachweises mit Hinweis auf zusätzlichen Raumbedarf für den Rettungseinsatz sowie die allgemein beengten Verhältnisse wird zur Kenntnis genommen. Der Stellplatznachweis für die Miller Hall wird**

- auf gesicherten Flächen,
- im notwendigen Umfang, differenziert nach Regel- und Ausnahme-/Großveranstaltungen und
- unter Berücksichtigung der übrigen Flächenanforderungen (z.B. für den Einsatzfall)

**erbracht.**

Die Lage und Dimensionierung der Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen wurde mit dem städtischen Brandschutzamt abgestimmt.

Der Stellplatznachweis für die Regelveranstaltungen wird ausschließlich auf Flächen, die im Eigentum der Miller Hall-Bauherrschaft sind oder sein werden, geführt. Für den zusätzlichen Nachweis bei Großveranstaltungen werden entsprechende Sicherheiten verlangt.

zu 21)

**Die aufgeführten Fragen werden wie folgt beantwortet:**

- Für die externe Stellplatzfläche im Eckbereich Fröbelstraße/An der Volkshalle wird ein Verkauf einer noch nicht abschließend bestimmaren Teilfläche zur exklusiven und ersatzweisen Stellplatzversorgung des Bürogebäudes Fröbelstrasse 71 angestrebt; deren Größe hängt vom künftigen Nutzungskonzept ab; eventuell verbleibt eine Teilfläche für weitere private Stellplätze beispielsweise zur Einbindung in das Stellplatzkonzept für die Miller Hall; die Sicherung der Stellplatzfläche „Fröbelstraße 71“ vor Fremdnutzung obliegt dem Erwerber.
- Eine Misch- bzw. Kombinationsnutzung von Stellplatzflächen im Plangebiet wird nicht mehr angestrebt; gleichwohl ist dies möglich, wenn die jeweiligen Eigentümer sich entsprechend abstimmen.
- Besondere Lärmschutzanforderungen außerhalb der Stellplatzflächen auf dem Miller Hall-Grundstück oder ein Ausweich-Parkverkehr wurden nicht erkannt.

zu 22 – 23) siehe nächste Seite

c)  
Insgesamt scheint die Stellplatzlösung kaum ausgereift, und zwar sowohl mit Blick auf die erforderlichen Kapazitäten als auch hinsichtlich von Nutzungskonflikten.

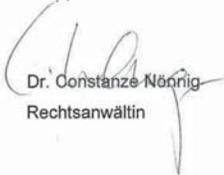
25

#### 7. Sonstiges / Zusammenfassung

a)  
Obwohl in dem 3. Entwurf ansatzweise Problemkreise wie der Brandschutz oder auch der Denkmalschutz angesprochen werden, erfolgt keine sachgerechte Befassung mit den sich insoweit abzeichnenden Schwierigkeiten. Der 3. Entwurf lässt auch hier jegliche Ansätze einer wirklichen Konfliktlösung vermissen.

b)  
Im Ergebnis bleibt es dabei: Auch der vorliegende 3. Entwurf ändert nichts an der diesseits bereits geäußerten Auffassung, dass die in Aussicht genommene Planänderung weder veranlasst noch ausgereift ist. Planungssicherheit kann hiermit jedenfalls nicht vermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Fahr-Becker et Kollegen  
durch

  
Dr. Constanze Nönning  
Rechtsanwältin

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz vom: 30.10.2013

### Behandlungsvorschlag

zu 22)

**Das Brandschutzkonzept u.a. mit Zufahrten und Aufstellflächen wurde mit dem städtischen Brandschutzamt einvernehmlich abgestimmt und von diesem frei gegeben.**

zu 23)

**Die Anlieferungszone für LKW, z.B. zum Bühnenaufbau oder für das Catering-System, befindet sich auf der ebenerdigen privaten Stellplatzfläche zur Fröbelstraße und zur Straße An der Volkshalle hin, nahe an den Laderampen und –eingängen.**

Die Miller Hall wurde auch zu Nutzungszeiten durch die US-Army auf diese Weise versorgt.

Falls im Baugenehmigungsverfahren ein Bedarf erkannt wird, sollen auf dieser Ebene entsprechende Nachweise, auch für eine (unwahrscheinliche) regelmäßige Busandienung, geführt werden.

zu 24)

**Es werden drei Behinderten-Stellplätze eingangsnah auf dem Baugrundstück nachgewiesen.**

zu 25)

**Das Stellplatzkonzept entspricht den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung.**

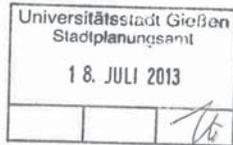
Der Magistrat und die Messegesellschaft sind sich einig darüber, dass gerade für derartige Einrichtungen eine Diskrepanz zwischen den formellen Anforderungen und dem tatsächlichen Stellplatzbedarf besteht. Zusätzliche Stellplätze für Regelveranstaltungen können jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung – wie z.B. auch gegenüber der Messegesellschaft nicht geschehen – nicht eingefordert werden. Insgesamt sieht der Magistrat am Standort Miller Hall ein vergleichbares Gesamtpotential an Stellplätzen wie am Standort Hessenhallen, obwohl die Messegesellschaft größere Großveranstaltungen durchführt.



Rechtsanwälte  
Fahr-Becker & Kollegen

vorab per Telefax: 0641/306-2352

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen



Dr. Thomas Köhler  
Rechtsanwalt  
Dr. Constanze Nönning  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Ulrike Herrmann  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Skadi Clauß  
Rechtsanwältin

An der Markthalle 3  
D-09111 Chemnitz  
Telefon: + 49-(0)-371-690 35-  
Fax: + 49-(0)-371-690 35 30  
info@k-fbc.de  
www.k-fbc.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

NO-32/00247-vo

Name, Telefon

RAin Dr. Nönning

6903525

janet.felber@k-fbc.de

Datum

Chemnitz

2013-07-16

## 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ Erneute öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und in Vollmacht unserer Klientinnen, der Messe Gießen GmbH und der M.A.T. Objekt GmbH, nehmen wir nachfolgend zu dem 2. Entwurf für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 "Dulles-Siedlung" vom 13.06.2013 Stellung. Gliederungshalber orientieren wir uns an unserer Stellungnahme vom 19.10.2012 zu dem 1. Entwurf vom 07.08.2012.

### 1. Planrechtfertigung und Priorität des Flächennutzungsplans

a)

Bereits mit Stellungnahme vom 19.10.2012 hatten wir ausgeführt, dass es regelmäßig dann an einem Planungerfordernis - und somit auch an einer Planungsbezugnis - im Hinblick auf eine Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes fehlt, wenn diese nur dazu dient, um einem Eigentümer zu einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit seines Grundstückes zu verhelfen.

Bankverbindungen  
Deutsche Kreditbank AG  
Konto 11 426 251  
BLZ 120 300 00  
Commerzbank Chemnitz  
Konto 100 497 700  
BLZ 870 400 00  
VR-Bank Glauchau  
Konto 300 024 840  
BLZ 870 959 74

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

- 2 -

Dass die beabsichtigte 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans der Ermöglichung einer Umnutzung der "Miller-Hall" von einer Sporthalle in eine gewerbliche, zu kommerziellen Zwecken genutzte Multifunktionshalle und damit der Ermöglichung eines privaten Vorhabens dienen soll, dürfte auf der Hand liegen. Der 2. Entwurf der avisierten 2. Änderung des Bebauungsplans macht dies einmal mehr deutlich:

"Um insbesondere die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung zu ermöglichen", werden nunmehr die nördlich der Fröbelstraße liegenden Grundstücke in die Planung einbezogen. Mit anderen Worten: Um die Umnutzung der "Miller-Hall" zu rechtfertigen, sollen Grundstücke in die Planung einbezogen werden, für die es ansonsten keinen städtebaulichen Ordnungsbedarf gäbe. Deutlich wird dies zum Beispiel und vor allem an der Einbeziehung des Grundstückes Fröbelstraße 59. Das bebaute Grundstück liegt im Moment in einem - seiner Natur nach - allgemeinen, unter Umständen sogar reinen Wohngebiet. Zur Lösung zu erwartender Lärmkonflikte soll der Gebietscharakter des Grundstückes jetzt kurzerhand von einem allgemeinen / reinen Wohngebiet in ein Mischgebiet verändert werden. Seitens des Eigentümers / Nutzer dieses Grundstückes wären dann höhere Immissionen hinzunehmen. Die Zulässigkeit eines solchen Vorgehens erscheint indes zweifelhaft. Auch im nicht beplanten Innenbereich steht dem jeweiligen Grundstückseigentümer nämlich ein Gebietswahrungsanspruch zu.<sup>1</sup> Danach hat sich die hinzutretende Bebauung / Nutzung an der bestehenden Bebauung zu orientieren und nicht umgekehrt.

b)

Dessen ungeachtet weist der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen für den zur Beplanung beabsichtigten Bereich eine für den Gemeinbedarf reservierte Fläche aus. Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Sinne des § 5 Abs. 2

**zu 4**

<sup>1</sup> BVerwG, NVwZ 2000, Seite 679 (679 f.).

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

**hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

- 3 -

BauGB sind gekennzeichnet durch die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, ihre Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und das Fehlen bzw. eine nur untergeordnete Bedeutung privatwirtschaftlichen Gewinnstrebens.<sup>2</sup> Dass die zukünftige Nutzung der "Miller-Hall"<sup>3</sup> hingegen vorrangig den kommerziellen Interessen ihres Eigentümers dienen soll, steht außer Zweifel. Diesen Interessen soll die 2. Änderung des Bebauungsplans dienen. Insofern ist die Einhaltung des Gebotes der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB) fraglich.

c)

Die Vermutung einer unzulässigen Schaffung von Baurecht über die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans für ein Einzelobjekt steht damit nach wie vor im Raum. Gleichzeitig dürfte gegen das Gebot zur Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verstoßen werden.

#### 2. Gebot der planerischen Zurückhaltung

Wie ebenfalls bereits mit Stellungnahme vom 19.10.2012 vorgetragen, beschäftigt sich die avisierte Bebauungsplanänderung nahezu ausschließlich mit der Schaffung für den Eigentümer der "Miller-Hall" günstiger Umstände. Mit Mitteln der Bauleitplanung wird versucht, den Weg für eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des bereits zur Genehmigung beantragten Bauvorhabens "Miller-Hall" zu ebnen. Ziel ist offenbar dem privaten Grundstückseigentümer eine möglichst optimale wirtschaftliche Verwertbarkeit seines Grundbesitzes zu verschaffen. Der 2. Entwurf für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans unterstreicht dies, was an den folgenden drei Beispielen verdeutlicht sei:

zu 5

<sup>2</sup> BVerwG, NVwZ 1994, Seite 1004 (1005).

<sup>3</sup> Vgl. die Veranstaltungsplanung vom 15.04.2013.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

- 4 -

- Der Bereich nördlich der Fröbelstraße wird unter Änderung der bisherigen Gebietscharaktere zur Erweiterung immissionsmäßiger Spielräume kurzerhand zum Mischgebiet bzw. zum eingeschränktem Gewerbegebiet deklariert.
- Ebenfalls zum Zwecke der Erweiterung zulässiger Lärmimmissionen sollen zukünftig in eingeschränkten Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht mehr ausnahmsweise zulässig sein. **zu 5**
- Weil der Grundstückseigentümer nicht in der Lage ist, seiner Stellplatzbeschaffungspflicht im Zusammenhang mit der Umnutzung der "Miller-Hall" auf eigenen Grundbesitz zu genügen, sollen über die zu beschließende Bebauungsplanänderung Stellplätze über die Ausweisung von Stellflächen (auf öffentlichem Grund) gesichert werden.

Die möglichst passgenaue Förderung eines privaten Bauvorhabens – wie hier – entspricht indes ganz gewiss nicht dem Gebot planerischer Zurückhaltung.

### 3. Gebot der planerischen Konfliktbewältigung

Auf der anderen Seite wiederum lässt die beabsichtigte Bauleitplanung die bereits heute bei Nutzung der "Miller-Hall" in dem durch den Grundstückseigentümer angekündigten Umfang als sicher vorhersehbaren Konflikte weitgehend ungelöst. **zu 6**

Um dem Eigentümer eine möglichst optimale wirtschaftliche Verwertbarkeit seines Grundbesitzes zu verschaffen, wird zur Konfliktlösung - insbesondere zum Schutze der anliegenden Wohnbebauung – bspw. kein Gebrauch von den folgenden Mitteln gemacht:

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

- 5 -

- Festsetzung von Bebauung und Nutzung freier Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 1. Alternative BauGB),
- Festsetzung zulässiger Immissions- bzw. Emissionsgrenzwerte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 3. Alternative BauGB) oder etwa
- Festschreibung der Nutzung des Bauwerkes nur innerhalb bestimmter Zeiträume (§ 9 Abs. 2 S. 1 BauGB).

zu 6

Vielmehr werden - mit Ausnahme der Festlegung einer (für einen Großteil der zur Durchführung beabsichtigten Veranstaltungen in der "Miller-Hall" zudem zu gering bemessenen) Lärmschutzwand - Mittel der Konfliktbewältigung nicht eingesetzt.

Die mangelnde Konfliktlösung zeigt sich auch in puncto vorprogrammierte Verkehrsprobleme. Weder gehen aus dem Bebauungsplanentwurf Abstell- und Wendemöglichkeiten für den an- und abfahrenden Lieferverkehr (LKW / Transporter) hervor, noch ist ersichtlich, auf welchen Flächen der Eigentümer den aus dem beabsichtigten Anlagenbetrieb<sup>4</sup> resultierenden Besucherverkehr auffangen will.

Alles in allem ordnet der vorliegende Änderungsentwurf die abzusehenden Nutzungskonflikte und Gemengelagen nur ansatzweise.

#### 4. Bedarfsprüfung

Das stadtseitig eine Bedarfsprüfung im Zusammenhang mit der Förderung der Bauleitplanung zum Zwecke der Umnutzung der "Miller-Hall" zu erfolgen hat, ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

zu 8

Weshalb eine solche vorliegend deshalb nicht erforderlich sein soll, weil es um eine "private, kommerziell betriebene Anlage" geht, erschließt sich nicht. Selbst-

<sup>4</sup> Vgl. die Veranstaltungsplanung vom 15.04.2013

<b>BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN</b> <b>hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung,</b> <b>Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)</b> <b>Abwägung</b> der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.	
Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz	vom: 16.07.2013

- 6 -

verständlich kann ein mangelnder infrastruktureller Bedarf negative städtebauliche Folgen haben (bspw. Leerstand und Verfall infolge eines wirtschaftlichen Übernehmens des Eigentümers / Betreibers bzw. aufgrund der Nichterfüllung seiner wirtschaftlichen Erwartungen).

zu 8

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir im Übrigen auf unseren Schriftsatz vom 19.10.2012, Seite 5.

#### 5. Immissionsschutzrechtliche Belange

Nach wie vor sind die aufgrund des durch den Eigentümer angekündigten Nutzungsspektrums der "Miller-Hall" zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen als im Rahmen der Abwägung nicht korrekt berücksichtigt einzuschätzen.

zu 9

Nach dem Nutzungskonzept des Eigentümers vom 15.04.2013 sind Veranstaltungen mit Besucherzahlen von bis zu 2.500 Besuchern geplant. Von Seminaren über Messen, sportliche Veranstaltungen, Versammlungen, Jubiläen bis hin zu Konzerten sollen alle Veranstaltungstypen vertreten sein. Die Veranstaltungen sollen zum Teil bereits morgens beginnen und teilweise bis in die Abend- bzw. Nachtstunden andauern. Ausweislich des Konzeptes ist also mit der Durchführung einer Vielzahl an unterschiedlichen Veranstaltungen mit hohem Besucheransturm nebst dem damit verbundenen an- und abfahrenden Verkehr sowie mit erheblichen Lärmimmissionen aufgrund sprachlicher und / oder musikalischer Darbietungen sowie resultierend aus Auf- und Abbauarbeiten zu rechnen.

Das Gutachten der GSA Ziegelmeyer GmbH soll zwar auf dem eben beschriebenen Nutzungskonzept basieren. Allerdings liegt dem Gutachten eine Probebeurteilung zugrunde, die sich allenfalls an der Durchführung einer in ihren Emissionen sehr gemäßigten Veranstaltung orientiert. Der Messaufbau ist als unterdimensioniert und damit eher als unrealistisch einzuschätzen. Ferner fehlt eine Messung tieffrequenten Lärmschutzes. Im Rahmen der Erstellung der Prognosen zum erwarteten verhaltensbezogenen und verkehrlichen Lärm wird ebenfalls eher

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

- 7 -

von minimalen als von maximalen Lärmentwicklungen ausgegangen. Außerdem werden zu erwartende Emissionen durch Aufbau- und Abbauarbeiten, die in der Regel vor und nach den Veranstaltungen - auch in Nachtzeiten - stattfinden, nicht berücksichtigt. Aussagen zur Lärmentwicklung von Lüftungsanlagen und / oder sonstigen Gerätschaften zur Aufrechterhaltung des Veranstaltungsbetriebes fehlen zudem. Selbst angesichts der eher minimalen als maximalen Annahmen des Gutachtens, der Einbeziehung von Möglichkeiten wie "seltene Ereignisse", Schallschutzwand, Ausschluss von Wohnnutzungen in Gewerbegebäuden etc. kommt indes selbst der Gutachter zu dem Schluss, dass bei einem Teil der Veranstaltungen die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

zu 9

Die weitere Begutachtung durch die Fritz GmbH vom 18.02.2013 kritisiert, dass die bisherigen Untersuchungen zu den zu erwartenden Lärmemissionen zum Teil nicht nachprüfbar sind, dass äußere Bedingungen und erforderliche Zuschläge nicht berücksichtigt wurden, dass bestimmte Optimalannahmen kaum praxistauglich sind und dass teilweise auf rechtsunsicheren Grundlagen aufgebaut wurde. Im Ergebnis attestiert das Gutachten dem bisherigen Begutachtungs- und Planungsstand keine Ausgereiftheit. Es bestehe "ein weiterer, nicht unerheblicher Untersuchungsbedarf (...) bevor für die 2. Änderung des Bebauungsplans GI 03/07 die für ein Verfahren erforderliche Planreife sichergestellt werden kann". Bemerkte sei an dieser Stelle noch, dass der Begutachtung vom 18.02.2013 das erweiterte Nutzungskonzept des Eigentümers vom 15.04.2013 noch nicht einmal vorlag.

Die Stellungnahme der Rechtsaufsichtsbehörde spricht in diesem Zusammenhang Bände. Auch dieser lag zunächst das erweiterte Nutzungskonzept des Eigentümers vom 15.04.2013 noch nicht vor. Das Regierungspräsidium Gießen begegnet dem Vorhaben mit ganz erheblichen Bedenken. Es bestünden unvereinbare Nutzungen nebeneinander, die zwar prinzipiell miteinander in Einklang gebracht werden könnten. Allerdings wären hierfür ganz besondere Anforderungen an das Objekt und seine Nutzung zu stellen. Die Erfüllung solcher Aufgaben müsse indes schon heute stark bezweifelt werden. Berechtigte Nachbarbeschwerden aufgrund von Immissionsrichtwertüberschreitungen wären deshalb vorprogrammiert. Mit

zu 10

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

- 8 -

Sicherheit absehbare und deutliche Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte seien fest in den Normalbetrieb der Anlage eingeplant. Hierfür sei die Anwendung der Ausnahmeregelung für "seltene Ereignisse" nicht gedacht. Alles in allem bestehe für einen "Betreiber der Anlage keine Planungssicherheit für das Vorhaben bei vollem beabsichtigtem Nutzungsspektrum!"

Nach alledem erscheinen die diesseitigen Bedenken gemäß Schriftsatz vom 19.10.2012, Seite 5 ff., nicht ansatzweise ausgeräumt. Es verbleibt also bei den dortigen Ausführungen, worauf zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird.

#### 6. Verkehrliche Belange

Bereits mit Schriftsatz vom 19.10.2012, Seite 7 ff. hatten wir schließlich darauf hingewiesen, dass für die Realisierung des in Rede stehenden Umnutzungsvorhabens hinreichend Stellplätze gemäß der Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Gießen zur Verfügung stehen müssen. Bei nunmehr angenommenen 2.500 Stellplätzen, wie dies aus dem inzwischen durch den Eigentümer vorgelegten Nutzungskonzept vom 15.04.2013 hervorgeht, erhöht sich die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze noch.

zu 18

Unerfindlich ist, inwiefern der Eigentümer die erforderlichen Stellplätze auf eigenen Flächen zur Verfügung stellen will:

1. steht dem Eigentümer aufgrund der auf seinem Grundbesitz nur in geringem Umfang vorhandenen Außenflächen nur wenig Raum für eine Schaffung von Stellplätzen zur Verfügung,
2. wird aus lärmschutztechnischer Sicht gutachterlich empfohlen, westlich der „Miller - Hall“ keine Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen,

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

- 9 -

3. wird nördlich der „Miller-Hall“ Raum für die Aufstellung einer Schallschutzwand benötigt,
4. müssen auf dem Grundstück ständig Flächen für Zu- und Durchfahrten bzw. zum Aufstellen von Feuerlösch- und Rettungsgeräten freigehalten werden,
5. werden Wende-, Halte- und Parkflächen für den Lieferverkehr (LKW / Transporter) benötigt.

Soweit darauf verwiesen wird, dass bei Veranstaltungen des Betreibers zusätzlich öffentliche Stellplätze genutzt werden sollen, weisen wir nochmals darauf hin, dass aufgrund von Landesvorschriften zu errichtende Stellplätze nicht als öffentliche Stellplätze ausweisbar sind. Anlagenbezogene Stellplätze dürfen nämlich lediglich zur Nutzung im Rahmen des Betriebes der konkreten Anlage zur Verfügung stehen. Vorliegend dienen die in Bezug genommenen öffentlichen Stellplätze indes auch einer Nutzung durch eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen (bspw. Volkshochschule, Kunstrasenplatz). Es erschließt sich nicht, inwiefern hier Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden sollen. Eine Vielzahl der durch den Eigentümer avisierten Veranstaltungen findet tagsüber bzw. abends statt bzw. beginnt tagsüber und endet abends bzw. nachts. In diesen Zeiten ist durchaus (auch) ein Bedarf der eben genannten öffentlichen Einrichtungen an Parkflächen wahrscheinlich.

Im Übrigen sei auch hier auf die Ausführungen bereits mit Schriftsatz vom 19.10.2012, Seite 7 ff., verwiesen.

#### 7. Zusammenfassung

Insgesamt ist festzustellen, dass auch der zweite Entwurf der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes kaum als planungssichere Grundlage für eine Umnutzung der "Miller-Hall zu bewerten ist. Die im Einzelnen angesprochenen

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

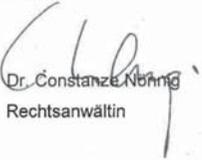
- 10 -

Mängel sind auch nicht über Regelungen in dem avisierten Durchführungsvertrag kompensierbar.

In der Zeit der Errichtung der „Miller - Hall“ war deren Standort noch als „Ortsrandlage“ zu bezeichnen. Demzufolge konnte sie damals für größere Veranstaltungen genutzt werden. Seit der Nachkriegszeit rückte zunehmend Bebauung an die Halle heran. Gleichsam wurde sie nicht mehr für größere Veranstaltungen, sondern nur noch für gering frequentierte sportliche Zwecke genutzt. Diese historische Bebauungsentwicklung lässt sich eben nicht durch eine brachiale Durchsetzung von Wunschnutzungskonzepten durchsetzen.

Schlussendlich sei erwähnt, dass selbst der Eigentümer kaum hinreichend konkrete und verlässliche Vorstellungen im Hinblick auf die zukünftige Nutzung der "Miller - Hall" zu haben scheint. So äußerte er sich kürzlich gegenüber Anwohnern und der Presse, dass er Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Besuchern plane. Lediglich ein bis zweimal im Jahr solle es größere Veranstaltungen geben. Außerdem werde über eine "begrünte Tiefgarage auf der rückwärtigen Längsseite des Gebäudes" nachgedacht (Anlage). Die Veranstaltungsplanung vom 15.04.2013 zeichnet insoweit noch ein anderes Bild.

Mit freundlichen Grüßen  
Fahr-Becker et Kollegen  
durch

  
Dr. Constanze Nönning  
Rechtsanwältin

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

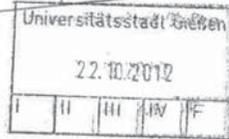
**hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung,  
Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
16.07.2013

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen



Rechtsanwälte  
Fahr-Becker & Kollegen

Dr. Thomas Köhler  
Rechtsanwalt  
Dr. Constanze Nönning  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Ulrike Herrmann  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Stefan Clauß  
Rechtsanwältin

An der Markthalle 3  
D-09111 Chemnitz  
Telefon: + 49 (0) 371-690 35-1  
Fax: + 49 (0) 371-690 35 30  
info@k-fbc.de  
www.k-fbc.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Name, Telefon	Datum
	NÖ-32/00247-fe	RAin Dr. Nönning 6903525 janet.felber@k-fbc.de	Chemnitz 2012-10-19

vorab per Fax: 0641/306-2352

*Eingang - Gt - : 19.10.12 / H*

## 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 "Dulles-Siedlung" Öffentliche Auslegung

Sehr geehrter Herr Dr. Hölscher,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf das Gespräch vom 21.09.2012 in Ihrem Hause. Wir hatten den Termin gemeinsam mit den Geschäftsführern der Messe Gießen GmbH und der M.A.T. Objekt GmbH, Herrn Zwerenz und Herrn Luh, wahrgenommen. Zum Zwecke unserer Legitimation reichen wir Ihnen anliegend noch die beiden auf uns lautenden Vollmachten nach.

Die diesseitige Argumentation in dem Gespräch am 21.09.2012 erlauben wir uns, nachfolgend noch einmal zusammenzufassen:

Bankverbindungen  
Deutsche Kreditbank AG  
Konto 11 426 251  
BLZ 120 300 00  
Commerzbank Chemnitz  
Konto 100 497 700  
BLZ 870 400 00

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
19.10.2012

- 2 -

### 1. Planrechtfertigung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine Gemeinde zur Aufstellung eines Bauleitplanes verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nur dann der Fall, wenn ein Bauleitplan nach der planerischen Konzeption der Gemeinde notwendig ist.<sup>1</sup> Zwar hat die Gemeinde insoweit Gestaltungsspielräume, die nur beschränkt gerichtlich überprüft werden können. Allerdings fehlt es regelmäßig dann an einem Planungserfordernis und damit auch an einer Planungsbefugnis, wenn die Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes nur deshalb forciert wird, um einem Eigentümer zu einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit seines Grundstückes zu verhelfen.<sup>2</sup> § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn eine Bebauungsplanänderung im Wesentlichen nur dazu dient, eine vom ursprünglichen Plan abweichende Fehlentwicklung in dem privaten Interesse eines betroffenen Bauherrn zu legalisieren, ohne dass gleichzeitig städtebauliche Gründe für eine solche Änderung sprechen.<sup>3</sup> Ein Bebauungsplan, dem es an einer Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt, ist unwirksam.<sup>4</sup>

Die 2. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplans betrifft nahezu ausschließlich die Legalisierung der Nutzung der so genannten "Miller-Hall" von vormals einer Sporthalle in einem Gebiet mit der Zweckbestimmung "Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen" zu einer privaten Kultur- und Sporthalle in einem Mischgebiet. Der Bauherr hat bereits mit dem – momentan ruhenden – Umbau begonnen, für den die Erteilung einer Baugenehmigung benötigt wird. Obwohl die städtischen Absichten, eine nicht unproblematische Immobilie - die zudem unter

<sup>1</sup> BVerwG, Urteil vom 07.05.1971, Az: 4 C 76.68; Beschluss vom 11.05.1999, Az: 4 BN 15/99 – zitiert nach juris.

<sup>2</sup> BVerwGE 34, Seite 301 ff.

<sup>3</sup> Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1, Rdnr. 26.

<sup>4</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1, Rdnr. 31.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
19.10.2012

- 3 -

Denkmalschutz steht – in Nutzung zu bringen, hier nicht kritisiert werden soll, stellt die behördliche Herangehensweise womöglich eine unzulässige Schaffung von Baurecht über die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans für ein Einzelobjekt dar. Um Überprüfung dieser Problematik wird gebeten.

### 2. Gebot der planerischen Zurückhaltung

Ferner hat das Bundesverwaltungsgericht wiederholt auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung hingewiesen.<sup>5</sup> In einem Bauleitplanverfahren darf eine Gemeinde nicht Umstände zu klären versuchen, deren Prüfung beispielsweise dem Bauordnungsrecht vorbehalten ist.

zu 5

Vorliegend drängt sich der Eindruck auf, dass mit der avisierten Bebauungsplanänderung Umstände zugunsten des privaten Bauherrn geschaffen werden sollen, die im Rahmen des späteren bauordnungsrechtlichen Verfahrens von Bedeutung sind. So sollen beispielsweise - öffentliche - Stellplatzmöglichkeiten geschaffen werden, die offenbar dem Bauherrn den Nachweis der nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen anlagenbezogenen Stellplätze erleichtern sollen.

Auch insoweit möge die Stadt Gießen die gebotene Zurückhaltung walten lassen.

### 3. Gebot der planerischen Konfliktbewältigung

Zudem ist eine Gemeinde in einem Bauleitplanverfahren zu einer gewissen Konfliktbewältigung verpflichtet. Alle relevanten öffentlichen und privaten Belange hat sie vollständig zu ermitteln, ordnungsgemäß zu bewerten sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan muss die gegebene

zu 5

<sup>5</sup> BVerwGE 67, Seite 334 ff.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

**hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
19.10.2012

- 4 -

Sachlage möglichst umfassend klären. Er ist fehlerhaft, wenn wesentliche Probleme ausgeklammert werden.<sup>6</sup>

zu 5

Vorliegend wurde behördenseits mehrfach darauf hingewiesen, dass - insbesondere im Hinblick auf zu erwartende Immissionen - beabsichtigt sei, die naheliegenden bzw. wahrscheinlichen Konflikte, die sich aus der avisierten Nutzung der "Miller-Hall" mit der anliegenden (Wohn-) Bebauung ergeben, über Regelungen in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag bzw. über im Rahmen der noch zu erteilenden Baugenehmigung festzuschreibende Auflagen zu lösen. Eine derartige Handhabung kann durchaus eine unzulässige Konfliktverlagerung zur Folge haben. Dies möge behördenseits berücksichtigt werden.

#### 4. Bedarfsprüfung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sieht vor, dass einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung mit anderen Belangen in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll. Wenn auch - was richtig ist - das öffentliche Baurecht gemeindliche Unternehmen nicht vor wirtschaftlicher Konkurrenz schützen soll, so hat doch behördenseits eine Prüfung dahingehend zu erfolgen, ob ein hinreichender Bedarf für die mit dem Bebauungsplan einhergehende Nutzungsänderung besteht.

zu 8

Unsere Klientin, die M.A.T. Objekt GmbH, hat bereits mit Schreiben vom 25.05.2012 nebst Anlagen erläutert, dass für eine weitere Sport- und Kulturhalle in der Stadt Gießen neben den bereits vorhandenen privaten und städtischen Hallen kein Bedarf besteht. Vielmehr dürften ganz erhebliche Überschneidungen im Hinblick auf die jeweils geplanten Veranstaltungen zu befürchten sein. Auf das dieser Stellungnahme nochmals beigefügte Schreiben der M.A.T. Objekt GmbH vom

<sup>6</sup> BVerwG DÖV 1995, Seite 33 f.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

**hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung,  
Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:

19.10.2012

- 5 -

22.05.2012 nebst Anlagen wird an dieser Stelle Bezug genommen. Unter Umständen wird dies mit sinkenden Einnahmen sowohl unserer Klientinnen als auch der Betreiberin der städtischen Halle einhergehen.

Zu 8

Hinzu kommt, dass das bestehende Erbbaurechtsverhältnis zwischen unserer Mandantschaft und der Stadt Gießen (auch) im Vertrauen darauf eingegangen wurde, dass die Auslastung der „Hessen-Hallen“ stadtseitig unterstützt und nicht durch planungsrechtliche Entscheidungen gefährdet wird.

Auch insoweit wird um Beachtung gebeten.

#### 5. Immissionsschutzrechtliche Belange

Zu erwartende Lärmbetrübungen sind in einem Bebauungsplanverfahren abwägungshalber zu berücksichtigen.<sup>7</sup>

Zu 9

Selbst das durch den Bauherrn der „Miller-Hall“ vorgelegte - und deshalb unter Umständen in seiner Neutralität durchaus zweifelhafte - schalltechnische Gutachten der GSA Limburg GmbH vom 03.04.2012 enthält deutliche Hinweise auf Konflikte mit der anliegenden Wohnbebauung - die womöglich tatsächlich nicht nur den Charakter einer allgemeinen Wohnbebauung, sondern sogar einer reinen Wohnbebauung zu tragen scheint. Dies betrifft die beabsichtigten Tagesveranstaltungen sowie erst recht die avisierten Abend- und/oder Nachtveranstaltungen. Hinzu kommen offenbar noch nicht hinreichend berücksichtigte – indes wahrscheinliche - Konflikte mit dem zukünftig in östlicher Richtung angrenzenden integrativen Sport- und Begegnungszentrum nebst dahinterliegender Wohnbebauung sowie mit den nördlich und südlich gelegenen Bildungseinrichtungen (Musikschule, Volkshochschule).

<sup>7</sup> OVG RP, Urteil vom 15.11.2011, Az: 8 C 10906/11-zitiert nach juris.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

**hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung,  
Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
19.10.2012

- 6 -

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Bauherr der „Miller-Hall“ in Anbetracht der vorhandenen Kapazitäten in der Stadt Gießen (private und städtische Hallen) einem gewissen „Auslastungsdruck“ standhalten müssen wird, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Sport- und Kulturhalle „Miller-Hall“ zu erreichen. Theoretisch mögliche strenge Nutzungseinschränkungen ggf. über einen städtebaulichen Vertrag oder aber über Auflagen in der noch zu erteilenden Baugenehmigung werden bei der erforderlichen wirtschaftlichen Nutzung der „Miller-Hall“ praktisch kaum einhaltbar sein. Streitigkeiten mit Anliegern, die sich an eine gering frequentierte lärmverträgliche Nutzung (Sporthalle) gewöhnt haben, sind damit vorprogrammiert.

Die Einbeziehung der Möglichkeit der Zulassung seltener Ereignisse schafft hier keine Abhilfe. Diese Regelung trägt Ausnahmecharakter.<sup>8</sup> Sie ist nicht geeignet, als Grundlage für regelmäßige Nutzungen herangezogen zu werden.<sup>9</sup>

Seltene Ereignisse sind als denkbare Ausnahme nur dann zu berücksichtigen, wenn angesichts der geplanten Nutzung der Stand der Technik eingehalten wird. Der Stand der Technik ist in Nr. 2.5 der TA-Lärm in Verbindung mit § 3 Abs. 6 BImSchG definiert. Stand der Technik ist danach der Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen, der die praktische Eignung einer Maßnahme zur Begrenzung von Emissionen in Luft, Wasser und Boden, zur Gewährleistung der Anlagensicherheit, zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Abfallentsorgung oder sonst zur Vermeidung oder Verminderung von Auswirkungen auf die Umwelt zur Erreichung eines allgemeinen hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt gesichert.

Zu 11

<sup>8</sup> BVerwG, Urteil vom 16.05.2004, Az: 7 C 16/00 – zitiert nach juris.

<sup>9</sup> OVG RP, Urteil vom 15.10.2011, Az: 8 C 10906/11-zitiert nach juris.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:

19.10.2012

- 7 -

Das Gebäude "Miller-Hall" scheint im Hinblick auf die geplanten Nutzungen nicht dem Stand der Technik zu entsprechen. Die Schaffung eines derartigen Standards ist durch den Bauherrn offensichtlich auch nicht geplant und mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit des Objektes gegebenenfalls auch kaum realisierbar. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht ansatzweise vertretbar, eine "Heilung" dieses Defizites über die Heranziehung der Regelung für seltene Ereignisse anzustreben.

Auch der Versuch, die Darstellung offensichtlicher Lärmkonflikte durch die Ausweisung von anlagenbezogenen Stellplätzen als öffentliche Stellflächen abzumildern, geht fehl (hierzu später).

#### 6. Verkehrliche Belange

Gemäß der Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Gießen dürften für die Realisierung des in Rede stehenden Umnutzungsvorhabens durch den Bauherrn bei angenommenen 2.000 Stehplätzen 200 Stellplätze zu beschaffen sein.

Zwar ist eine Ablösung der Stellplatzbeschaffungspflicht in einem vertretbaren Umfang möglich. Allerdings sind auf Grund von Landesvorschriften zu errichtende Stellplätze nicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Stellplätze ausweisbar.<sup>10</sup>

Zu 18

Der Umstand, dass in der Nähe der "Miller-Hall" öffentliche Parkplätze errichtet werden sollen, befreit den Bauherrn nicht davon, selbst die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen anlagenbezogenen Stellplätze herzustellen. Öffentliche Stellplätze haben nämlich nicht den Zweck, den von Anliegern geschaffenen ruhenden Verkehr aufzunehmen. Aufgabe der Regelung in § 44 Abs. 1 HBO ist es vielmehr, den ruhenden Verkehr außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes von denjeni-

<sup>10</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9, Rn. 103 f.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
19.10.2012

- 8 -

gen Anliegern aufnehmen zu lassen, die Ziel und Quelle des entsprechenden Zu- und Abgangsverkehrs sind. Ausnahmsweise kann eine Ablösung der Stellplatzverpflichtung durch den Bauherrn erfolgen, wenn es ihm nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, seiner Stellplatzverpflichtung nachzukommen. Der Bauherr kann sich seiner Stellplatzverpflichtung deshalb auch nicht mit der Begründung entziehen, es seien genügend öffentliche Parkflächen in der Umgebung vorhanden. Es ist nicht möglich, den Betreiber von seiner privaten Stellplatzpflicht und den damit verbundenen Lärmbestimmungen durch die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen zu befreien.<sup>11</sup>

Selbst wenn die Aufnahme des Zu- und Abgangsverkehrs resultierend aus einer privaten Nutzung der "Miller-Hall" gesichert wäre, erscheint eine verträgliche Regelung der hiermit verbundenen Verkehrs- und -abflüsse in dem durchaus als eng bebaut zu bezeichnenden Areal durchmengt mit sensiblen Nutzungen (Wohnbebauung, Bildungseinrichtungen, Einrichtung für behinderte Menschen) kaum möglich, erst recht nicht ohne Gefahren für die Anlieger.

#### 7. Zusammenfassung

Mag auch das eine oder andere der vorstehenden Argumente kein schutzwürdiger Belang unserer Klientinnen sein, so sollten die angesprochenen Punkte in jedem Falle in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren hinreichend berücksichtigt werden. Anders wird die benötigte Planungssicherheit für alle Beteiligten kaum zu erreichen sein.

<sup>11</sup> Vgl. VG Neustadt, Urteil vom 07.12.2011, Az: 5 K 742/11. NW-zitiert nach juris.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
19.10.2012

Mit freundlichen Grüßen  
Fahr-Becker et Kollegen  
durch

  
Dr. Constanze Nönning  
Rechtsanwältin

**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**

**hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung,  
Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12 und 17.6-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rechtsanwältin Dr.Nönning (M.A.T), Chemnitz

vom:  
19.10.2012

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen



HESSEN



Magistrat  
der Stadt Gießen  
- Stadtplanungsamt -  
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: III 31 - 61d 04/01 - Gießen - 138 -

Bearbeiter/-in: Frau Wagner  
Telefon: 0641 303-2353  
Telefax: 0641 303-2359  
E-Mail: karin.wagner@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Datum: 28. Oktober 2013

Bauleitplanung der Stadt Gießen;  
hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, 2. Änderung, in Gießen  
Stellungnahme im Verfahren nach § 4a (3) BauGB (3. Bebauungsplan-  
Entwurf)

Ihr Schreiben, hier eingegangen am 14.10.2013, Az.: -61/Hn-

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Immissionsschutz  
(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Durch die Zurücknahme der Baugebietsarten (insbesondere Bereich Fröbelstraße und Grünberger Straße) entspricht die Tabelle 1 auf Seite 12 der Begründung nicht den Gegebenheiten im 3. Bebauungsplan-Entwurf. Fällt z.B. das eingeschränkte Gewerbegebiet – IP a und IP b – in ein Mischgebiet zurück, sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Gutachten berechnet. Hier ist eine Neuberechnung der IP's, mit den im 3. Entwurf gültigen Immissionsrichtwerten und dem geänderten Stellplatz- und Verkehrskonzept, notwendig.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird eine Aktualisierung der Schallschutztechnischen Stellungnahme aufgrund der Änderungen im 3. Bebauungsplan-Entwurf dringend empfohlen.

#### Planungsrechtlicher Hinweis

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen ist der betreffende Bereich als „Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen – Bürgerhaus“, Grünfläche – Sportplatz“ sowie „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Hausanschrift:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de  
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 15:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



1  
2  
3

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (middle school)**

**Abwägung** der Anregungen, die in 2 Offenlegungen (17.9.-18.10.12, 17.6.-16.7.13) und Behördenbeteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung (15.-30.10.13) gemäß § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 28.10.2013

### Behandlungsvorschlag

zu 1)

**Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Planbegründung der neuen Lärmprognose angepasst wird.**

zu 2)

**Eine angeregte Neuberechnung bzw. –bewertung der Lärmprognose ist nicht erforderlich, da die ausschließlich im Bereich der städtischen Volkshochschule festgestellten Überschreitungen der für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch eine Selbstverpflichtung der Stadt als Eigentümerin (dauerhafte Vermeidung der Umnutzung zu Wohnzwecken) und ggf. auch durch die Anwendung des § 15 BauNVO als unproblematisch und zur immissionschutzrechtlichen Konfliktlösung ausreichend angesehen wird.**

zu 3)

**Der scheinbare Widerspruch zum Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung ausgeräumt.**

Die zulässige und gewählte Anwendung des beschleunigten Verfahrens erlaubt gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung ohne separates, vorgreifliches und genehmigungspflichtiges Änderungsverfahren.

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die weiteren Fachdezernate der **Abt. IV – Umwelt** – sowie **Dez. 31** – Obere Landesplanungsbehörde –, **Dez. 51.1** – Landwirtschaft –, **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Wagner