



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

Stadt Wetzlar (22.10.2014)  
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (23.10.2014)  
Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt/ Straßenverkehrsbehörde (23.10.2014)  
EnergieNetz Mitte (23.10.2014)  
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement (27.10.2014)  
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (28.10.2014)  
Stadtwerke Gießen AG (11.11.2014)  
Deutsche Telekom Technik GmbH (04.11.2014)  
Polizeipräsidium Mittelhessen (17.11.2014)  
RP - Obere Landesplanungsbehörde (20.11.2014)  
RP - Grundwasserschutz, Wasserversorgung (20.11.2014)  
RP - Grundwasserschutz, Wasserversorgung (20.11.2014)  
RP - Kommunales Abwasser, Gewässergüte (20.11.2014)  
RP - Ind. Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (20.11.2014)  
RP - Kommunale Abfallentsorgung (20.11.2014)  
RP – Immissionsschutz (20.11.2014)  
RP – Bergaufsicht (20.11.2014)  
RP – Landwirtschaft (20.11.2014)  
Mittelhessische Wasserbetriebe (27.11.2014)  
Universitätsstadt Gießen, Amt für Wirtschaftsförderung (20.11.2014)  
IHK Gießen-Friedberg (17.11.2014)  
Landkreis Gießen (24.11.2014)  
hessenARCHÄOLOGIE (04.12.2014)

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

Handwerkskammer, Bierstadter Str.45, 65189 Wiesbaden  
Kreishandwerkerschaft, Goethestraße 10, 35390 Gießen  
RP Darmstadt, "Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen", 64278 Darmstadt  
Landrat d. Landkreises Gießen, "Allgem. Landesverwaltung – Untere Wasserbehörde", Riversplatz 1 bis 9, 35394 Gießen

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND, [REDACTED]  
[REDACTED] 35392 Gießen

Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V., [REDACTED]  
[REDACTED] 35440 Linden

Deutscher Gebirgs- und Wanderverein

[REDACTED] 35392 Gießen

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.

Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg

Naturschutzbund Deutschland e.V., [REDACTED] 35435 Wettenberg

Kreisbauernverband Gießen e.V., Erdkauter Weg 11, 35392 Gießen

Gemeindevorstand der Gemeinde Heuchelheim Linnpfad 30, 35452 Heuchelheim

Universitätsstadt Gießen, Sportamt

Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt, "Abt. Erschließungsbeiträge, Abt. Straßenbau"

Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- u. Fuhramt

Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte, Frau Friederike Stibane

Stadthallen GmbH Gießen, Berliner Platz 2, 35390 Gießen

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsverband Stadt und Landkreis Gießen

[REDACTED] 35394 Gießen

### **Erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB vom 16.12.2014 bis 06.01.2015**

### **Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen**

[REDACTED]  
(06.01.2015)

### **Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:**

Keine Stellungnahme.

**Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB vom 16.12.2014 bis 06.01.2015**

**Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:**

RP - Obere Landesplanungsbehörde (12.01.2015)

RP – Immissionsschutz (12.01.2015)

**Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:**

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (06.01.2015)

**Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:**

Landkreis Gießen (05.01.2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (05.01.2015)

Stadwerke Gießen AG, (22.12.2014)

Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (21.12.2014)

RP - Grundwasserschutz, Wasserversorgung (12.01.2015)

RP – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (12.01.2015)

RP - Kommunales Abwasser, Gewässergüte (12.01.2015)

RP - Ind. Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (12.01.2015)

RP - Kommunale Abfallentsorgung (12.01.2015)

RP – Bergaufsicht (12.01.2015)

RP – Landwirtschaft (12.01.2015)

RP – Bauleitplanung (12.01.2015)

**Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND

██████████ 35, 35392 Gießen

Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V.

██████████ 35440 Linden

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.

Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg

Stadt Gießen, Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg )

Naturschutzbund Deutschland e.V., ██████████ 35435 Wettenberg.

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt, "Abt. Erschließungsbeiträge, Abt. Straßenbau"

Mittelhessische Wasserbetriebe

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt

**Hinweis zur Anordnung der Stellungnahmen**

**Zur verbesserten Handhabung und Übersicht werden die abzuwägenden Stellungnahmen entgegen der oben aufgeführten Zusammenstellung nach den einzelnen Beteiligungsschritten in der folgenden Weise angeordnet:**

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der erneuten Offenlage des Planentwurfs,
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage des Planentwurfes.
3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Offenlage.
4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage angeordnet.

**In mehreren Öffentlichkeits-Beteiligungsschritten abgegebene Stellungnahmen der gleichen Person oder Institution oder inhaltsgleiche Stellungnahmen werden zusammen gefügt.**

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt 09. JAN. 2015		Universitätsstadt Gießen 09.01.2015 I II III IV F		Rechtsanwältin <b>Fahr-Becker &amp; Kollegen</b>	
P. - H. B. Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt Berliner Platz 1 35390 Gießen		Dr. Thomas Köhler Rechtsanwältin Dr. Constanze Nönnig Rechtsanwältin Mediatorin Fachanwältin für Verwaltungsrecht Dr. Antje Schupp Rechtsanwältin Fachanwältin für Arbeitsrecht Fachanwältin für Verwaltungsrecht Marcus Knauth Rechtsanwalt 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	Name, Telefon	Datum		
		RAin Dr. Nönnig 0371/69035-25 janet.felber@k-fbc.de	Chemnitz 2015-01-06		
<p><u>vorab per Fax: 0641/306-2352</u></p> <p><b>3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet westlich des Lehmweges)</b></p> <p><b>5. (eingeschränkte) öffentliche Auslegung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>am 16.12.2014 erfolgte r unmehr die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Entwurfes der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet westlich des Lehmweges).</p> <p>① Angesichts der Wahl des Zeitraumes dieser Offenlegung (16.12.2014 bis 06.01.2015, Feiertage in diesem Zeitraum, die auf einen Arbeitstag fielen bzw. fallen: 25.12.2014, 26.12.2014, 01.01.2015 sowie 06.01.2015, verkürzte Arbeitstage: 24.12.2014, 31.12.2014, effektiv zur Verfügung stehende Zeit zur Einsichtnahme, Formulierung einer Stellungnahme und Einreichung derselben: 11 Arbeitstage) in Kombination mit dem Gebrauch der Möglichkeit einer verkürzten Auslegungsfrist kann es kaum Ziel der Stadt Gießen (gewesen) sein, die (betroffene)</p>					
		Bankverbindungen Deutsche Kreditbank AG IBAN DE16 1203 0000 0011 4262 51 BIC BYLADEM1001			
		Commerzbank Chemnitz IBAN DE33 8704 0000 0100 4977 00 BIC COBADEFFXXX			
		VR-Bank Glauchau IBAN DE85 8709 5974 0300 0248 40 BIC GENODEF1G1			

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 06.01.2015

## Vorbemerkungen:

Seit der Präsentation eines Endausbaukonzeptes für den Gießener Messestandort im Herbst 2001 wurde zwischen der M.A.T. Objekt GmbH und dem Magistrat über den Ankauf, später dann auch eine Erbbauregelung, der damals noch vollständig unbebauten städtischen Fläche westlich des Lehmweges (ca. 19.000 m<sup>2</sup>) verhandelt, um eine schrittweise Messerweiterung und eine verbesserte Stellplatzversorgung zu erreichen. 2013 wurden diese Verhandlungen eingestellt, da die M.A.T. keines der städtischen Angebote akzeptieren konnte. Dennoch kommt die 3. Planänderung den Interessen der Messesgesellschaft entgegen, indem ...

- durch einen Investor für das Schlachthof-Areal noch 2015 ein ca. 220 Stellplätze umfassender öffentlicher Parkplatz errichtet wird, der bei Bedarf exklusiv für Messezwecke bereit gehalten werden kann,
- auf dieser Teilfläche auch bestimmte Messerveranstaltungen durchgeführt werden können, und
- im Zuge des Endausbaus des Messestandortes auch (von M.A.T.) ein Parkhaus für ca. 400 Stellplätze errichtet werden könnte

## Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
09. JAN. 2015

Universitätsstadt Gießen  
09.01.2015

I	II	III	IV	F
---	----	-----	----	---

Rechtsanwälte  
**Fahr-Becker & Kollegen**

*P. - Huf Bn*

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen

Ihr Zeichen	Unser Zeichen N-A14/K/0325-fe	Name, Telefon RAin Dr. Nönnig 0371/69035-25 janet.felber@k-fbc.de	Datum Chemnitz 2015-01-06
-------------	----------------------------------	--	---------------------------------

vorab per Fax: 0641/306-2352

**3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet westlich des Lehmweges)**

**5. (eingeschränkte) öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 16.12.2014 erfolgte nunmehr die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Entwurfes der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet westlich des Lehmweges).

① Angesichts der Wahl des Zeitraumes dieser Offenlegung (16.12.2014 bis 06.01.2015, Feiertage in diesem Zeitraum, die auf einen Arbeitstag fielen bzw. fielen: 25.12.2014, 26.12.2014, 01.01.2015 sowie 06.01.2015, verkürzte Arbeitstage: 24.12.2014, 31.12.2014, effektiv zur Verfügung stehende Zeit zur Einsichtnahme, Formulierung einer Stellungnahme und Einreichung derselben: 11 Arbeitstage) in Kombination mit dem Gebrauch der Möglichkeit einer verkürzten Auslegungsfrist kann es kaum Ziel der Stadt Gießen (gewesen) sein, die (betroffene)

Bankverbindungen

Deutsche Kreditbank AG  
IBAN  
DE16 1203 0000 0011 4262 51  
BIC: BYLADEM1001

Commerzbank Chemnitz  
IBAN  
DE33 8704 0000 0100 4977 00  
BIC: COBADEFFXXX

VR-Bank Glauchau  
IBAN  
DE85 8709 5974 0300 0248 40  
BIC: GENODEF1G1C1

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 06.01.2015

### Behandlungsvorschlag:

① **Der Kritik bezüglich der Angemessenheit der Auslegungsfrist für die erneute und eingeschränkte Offenlage wird widersprochen.** Der Bundesgesetzgeber hat in § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Kommunen ausdrücklich legitimiert, die Frist der Offenlegung angemessen zu verkürzen. Diesem Gebot entspricht die gewählte Auslegungsfrist von 3 Wochen bzw. 11 Arbeitstagen vollumfänglich.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit wird in der einschlägigen Kommentierung dieses Gesetzes durch die Festsetzung einer Frist von mindestens 2 Wochen als erfüllt angesehen, zumal die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes in diesem konkreten Fall nicht die Grundzüge der Planung betrafen.

Der Einschätzung, die zeitliche Anordnung und Dauer der Auslegung hätte das Ziel verfolgt, die Beteiligung für die Öffentlichkeit zumindest zu erschweren, wird auch aufgrund der Tatsache, dass die betroffene und in vorherigen Verfahrensschritten beteiligte Öffentlichkeit sowie die M.A.T. Objekt GmbH persönlich über die anstehende Offenlage informiert wurde, widersprochen. Diese Information erfolgte mitsamt dem Hinweis auf die Zugänglichkeit der Beitragsunterlagen im Internet frühzeitig und erreichte auch ihr Ziel, da zahlreiche angesprochenen Stellen erneut und fristgerecht Einwände vorgetragen haben.

Ebenfalls wurden die vorgenommenen Änderungen in sämtlichen Beitragsunterlagen entsprechend markiert, wodurch unseres Erachtens nach eine erhebliche Unterstützung der interessierten Öffentlichkeit im Sinne einer Vereinfachung der Überprüfung der Änderungen zur Unterstützung einer qualifizierten Abfassung der Stellungnahmen stattgefunden hat.

Öffentlichkeit auf jeden Fall zu erreichen und ihr hinreichend Gelegenheit zur Abfassung und Einreichung erschöpfender Stellungnahmen zu geben. Dieser Umstand spricht für sich.

Diesseits wird davon ausgegangen, dass die Wahl der Lage und der Dauer des Auslegungszeitraumes nicht angemessen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte. Lediglich vorsorglich für den Fall, dass sowohl die Lage als auch die Dauer des Auslegungszeitraumes angemessen gewählt worden sein sollten, nehmen wir zu dem geänderten Planentwurf - unter Aufrechterhaltung des vorbeschriebenen Einwandes - für die M.A.T. Objekt GmbH und die Messe Gießen GmbH nachfolgend fristwährend Stellung. Unsere Legitimation hatten wir Ihnen bereits mit der der Stellungnahme vom 21.11.2014 beigefügten Vollmacht nachgewiesen.

Auch nach Studium der erneut ausgelegten Unterlagen sind die für unsere Klientinnen bereits mit Schreiben vom 21.11.2014 geäußerten Bedenken nicht ausgeräumt.

Im Einzelnen:

1. Nutzungskonflikte hinsichtlich der Sondergebietsfläche "Parken"

- ② Bereits mit Stellungnahme vom 21.11.2014, Seite 2, hatten wir darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der avisierten Sondergebietsfläche "Parken" (vormals "Ausstellungsgelände/Parken") Nutzungskonflikte vorprogrammiert sind. Hieran ändern auch die Modifizierungen gemäß dem neuerlich vorgelegten Planentwurf nichts.

Gemäß Buchstabe A) Pkt. 1.5 der Textlichen Festsetzungen (Planungsstand 16.12.2014) soll die vorbeschriebene Fläche (vorrangig) "zum öffentlichen Parken" dienen. "Bis zur möglichen Errichtung eines Parkhauses auf dieser Fläche (...) (soll sie) nachrangig auch als Veranstaltungsfäche für Messen/Ausstellungen,

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 06.01.2015

## Behandlungsvorschlag:

**② Die Einschätzung, es entstünden Nutzungskonflikte für das Sondergebiet „Parken“, wird nicht geteilt. Der Magistrat bietet der M.A.T. Objekt GmbH exklusiv an, im Rahmen der Verhandlung eines Pachtvertrages sowie auf der Grundlage der Bebauungsplan-Festsetzungen ein für Messezwecke optimales Nutzungskonzept für den städtischen Parkplatz bzw. das Sondergebiet abzustimmen.**

Weder sollen die Stellplätze ausschließlich den Messebesuchern, noch ausschließlich zu Ausstellungszecken für die Messe Gießen GmbH dienen. Die gelegentliche Nutzung als Ausstellungsfläche steht nicht in Konflikt zur Stellplatznutzung. Durch die Beschränkung auf die Liste der möglichen Veranstaltungen werden im Gegenteil Konflikte mit den Anwohnern im Mischgebiet an der Rodheimer Straße vermieden, indem besonders störende Veranstaltungen (z.B. Motorsport) nicht aufgenommen wurden. Gleiches gilt für den Hinweis auf die Beschränkung auf 50 Veranstaltungen im Jahr. Die Konfliktbewältigung hat hier im Rahmen der Einzelfall-Genehmigungen für die jeweilige Ausstellungsnutzung stattzufinden, bei denen die Liste und der Hinweis auf die max. 50 Veranstaltungen im Jahr zur Wirkung kommen sollen. Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Messe Gießen GmbH ist daher kein Nutzungskonflikt, sondern beugt Konflikten mit den Anwohnern vor. Die hier getroffene Annahme, im Falle einer gelegentlichen Nutzung der Stellplatzfläche für Ausstellungszecke müssten durch die Stadt etwa weitere Stellplätze in gleichem Umfang zur Verfügung gestellt werden, trifft nicht zu. Die südlich des Plangebietes vorhandenen Stellplätze sind für eine gelegentliche Nutzung des Sondergebietes „Parken“ als Ausstellungsfläche ausreichend. Keineswegs soll das Sondergebiet „Parken“ zur regelmäßigen Erweiterung des Messegeländes dienen. Erzeugt eine solche gelegentliche Nutzung zusätzlichen Stellplatzbedarf, muss im Rahmen der Einzelfallgenehmigung geprüft werden, ob die vorhandenen Stellplätze ausreichen. Die Ausstellungsnutzung soll nur im zu genehmigenden Einzelfall stattfinden, um das Schutzbedürfnis der Anwohner im Mischgebiet a.d. Rodheimer Straße zu wahren.

*Spezialmärkte und vergleichbare Veranstaltungen (dienen)*". Eine (private) und (vorrangige) Nutzung zugunsten des Unternehmensstandortes unserer Klientinnen ist also - wie im bisherigen Planentwurf - ersichtlich nicht vorgesehen. Verstärkt wird dies dadurch, dass durch den Wegfall des Zusatzbegriffs "Ausstellungsgelände" eine vorrangig den Messestandort unserer Klientinnen unterstützende Nutzung weitgehend zugunsten (beliebigen) öffentlichen Parkens in den Hintergrund gedrängt wird.

- ② Auch weiterhin ist zudem unklar, wann nun eine Nutzung für Messen/Ausstellungen, Spezialmärkte bzw. vergleichbare Veranstaltungen und wann für öffentliches Parken erfolgen soll. Fraglich ist ferner, wie bzw. wo in Zeiten, in denen eine Nutzung für Messen/Ausstellungen, Spezialmärkte und vergleichbare Veranstaltungen erfolgt, eine Aufnahme des ruhenden Verkehrs vorgesehen ist. Offenbar wird schließlich für den Standort die Errichtung eines Parkhauses favorisiert.
- ③ Was für ein Parkhaus dies werden soll (öffentlich oder privat), durch wen es errichtet werden soll und ob der Standort immissionsschutzrechtlich überhaupt die Errichtung eines Parkhauses zulässt, ist unklar. Schallschutztechnisch ist dies jedenfalls genauso wenig untersucht wie die Durchführung von Messen/Ausstellungen, Spezialmärkten und vergleichbaren Veranstaltungen auf dem dortigen Gebiet.

Es ist zwar richtig, dass Nutzungen in einem Baugebiet prinzipiell im Rahmen eines öffentlichen Vertrages geregelt werden können. Allerdings ist bereits fraglich, ob eine spätere Nutzungseinschränkung zugunsten privater Nutzer überhaupt mit der geplanten Festsetzung – (öffentliches) „Parken“ – in Einklang zu bringen wäre. Außerdem kann derzeit die Beantwortung der Frage, ob, zwischen wem und zu welchen Bedingungen es in Zukunft zum Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrages kommen wird, nicht erfolgen. Unseren Klientinnen wurde indes sowohl im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof) als auch in dem hiesigen Verfahren die Nutzung der hier in Rede stehenden Flächen kompensationshalber versprochen. Hierbei war nicht davon die Rede, dass sie sich für diese Flächen bewerben bzw. über den Abschluss ei-

⑤

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 06.01.2015

**③ Das im Sondergebiet zulässige Parkhaus soll ausschließlich unter der Voraussetzung des 2011 präsentierten Endausbaukonzeptes für den Messestandort von der Messengesellschaft errichtet werden. Es dient dem zusätzlichen Stellplatznachweis der Messe und wird gemäß den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben realisiert.** Die optionale Bebauung des Sondergebietes „Parken“ soll es der Messe Gießen GmbH ermöglichen, unter Umständen durch bauliche Erweiterungen notwendig werdende Stellplatznachweise mit Hilfe eines Parkhauses führen zu können. In der Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan (3.1.5. Rahmenpläne und sonstige angrenzende Planungen) wird dies erläutert: „Die Gießener Messengesellschaft M.A.T. Objekt GmbH (M.A.T.) hat dem Magistrat Ende 2011 ein Ausbaukonzept für ihren Messestandort vorgelegt, das im Geltungsbereich der 3. Planänderung durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Möglichkeit der Realisierung eines Parkhauses (durch M.A.T. oder einen Investor) angemessen berücksichtigt wird.“

**④ Die auf der Ebene der Bebauungsplanung erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Nachweise wurden erbracht.**

Die vorgesehene, vorrangige und realistischerweise auch langfristig verbleibende Parkplatznutzung wurde mit dem vorliegenden Verträglichkeitsnachweis untersucht. Die lediglich optionale Zulässigkeit eines Parkhauses, das noch nicht konkret geplant ist und daher nicht einem Verträglichkeitsnachweis unterzogen werden kann, bedingt, dass eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlösung auf die Ebene des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens (evtl. mit nur dort möglichen Betriebseinschränkungen und baulichen Anforderungen als Auflagen) verlagert werden muss. Zudem ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (geschlossene Bauweise nördlich des Sondergebietes „Parken“) und die Verortung inmitten des geplanten Gewerbegebietes den Schutzansprüchen der Anwohner im nördlich angrenzenden Mischgebiet bereits weitgehend begegnet worden. Gleiches gilt für die Veranstaltungsliste, auf der z.B. besonders laute Veranstaltungsarten fehlen. Die Zulässigkeit muss hier ebenfalls in Abhängigkeit von der konkret beabsichtigten Veranstaltung und der dann evtl. vorhandenen Neubebauung mit abschirmender Wirkung im Rahmen des individuellen Genehmigungsverfahrens festgestellt werden.

- ⑤ nes Vertrages bemühen muss. Die geplanten Festsetzungen unterstützen jedenfalls die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Unternehmensstandortes unserer Klientinnen - entgegen den Kompensationsversprechen für die erheblichen Einschränkungen, die unseren Klientinnen aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gl 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof) drohen – in keinsten Weise. Die geplanten Festsetzungen sind beliebig, berücksichtigen den Unternehmensstandort unserer Klientinnen mitnichten und sind zu seiner Förderung nicht geeignet. Vielmehr dürfte am Ende selbst konkurrierenden Nutzungen durch Wettbewerber unserer Klientinnen Vorschub geleistet werden. Dies ist aber auch und insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Stadt Gießen in dem Erbbaurechtsvertrag vom 18.12.2006 gegenüber unseren Klientinnen verpflichtet hat, deren Maßnahmen zur Nutzung und Entwicklung des Messegeländes nach besten Kräften zu unterstützen, kaum vertretbar. Den Unternehmensstandort unserer Klientinnen berücksichtigende und fördernde Festsetzungen sind deshalb unanwendbar.

2. Nutzungsbeschränkende Festsetzungen betreffend  
die Sondergebietsfläche "Parken"

Auch hinsichtlich der geplanten nutzungsbeschränkenden Festsetzungen betreffend die Sondergebietsfläche „Parken“ haben wir bereits mit Stellungnahme vom 21.11.2014 vorgetragen (Schriftsatz vom 21.11.2014, Seite 3). An diesem Vortrag ändert sich auch angesichts des jetzt vorliegenden Planentwurfes nichts.

- ⑥ Einschränkend wirken bereits die Textlichen Festsetzungen (Planungsstand 16.12.2014) gemäß Buchstabe A) Pkt. 1.5 sowie 1.5.1 bis 1.5.2. Ein Erfordernis bzw. eine Rechtfertigung für diese Einschränkungen ist nicht gegeben. Das zur Festsetzung als Sondergebiet beabsichtigte Gebiet liegt inmitten von reinen Gewerbegebieten, sodass es unklar ist, weshalb diese Einschränkungen erfolgen sollen. Aufgrund der (angeblichen) Tatsache, dass die Sondergebietsfläche (vorrangig) dem Erhalt und der Entwicklung des Messestandortes unserer Klientinnen

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 06.01.2015

### ⑤ Die Einschätzungen, die Festsetzungen seien beliebig und entsprechen nicht der Förderung des Unternehmensstandortes, werden nicht geteilt.

Der Magistrat hat, wie in den Vorbemerkungen erwähnt, im Vorfeld der Planänderungen Angebote zur Messeeerweiterung vorgelegt, die von der M.A.T. Objekte GmbH nicht akzeptiert wurden. Ein Versprechen einer „Kompensation“ gab es jedoch zu keiner Zeit. Durch zusätzliche Stellplätze am Lehmweg (218 Stellplätze) gegenüber den bisherigen Stellplätzen an der Rodheimer Straße (ca. 80 Stellplätze) ergibt sich eine qualitative und quantitative Steigerung des Stellplatzangebotes von ca. 140 Stellplätzen. Dieses Maß geht weit über eine reine „Kompensation“ hinaus und steigert dieses bisherige Stellplatzangebot somit quantitativ und qualitativ erheblich. Zudem besteht die bauplanungsrechtlich abgesicherte Möglichkeit einer zeitweisen Nutzung der Stellplätze als Ausstellungsfläche. Darüber hinaus wird mit der bauplanungsrechtlich abgesicherten Option eines Parkhauses für die Messe eine zukunftsfähige Erweiterung ihres Stellplatzangebotes offen gehalten. Eine regelmäßige Erweiterung des Messegeländes auf das Sondergebiet ohne zeitliche und nachbarschützende Einschränkungen wie die hier festgesetzte Veranstaltungsliste und die damit auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungsebene verwiesene Schallschutzproblematik hätte voraussichtlich wenig Chance auf Umsetzung bzw. aufwendige und städtebaulich unerwünschte Schallschutzmaßnahmen zur Folge gehabt. In diesem Sinne kommt die Stadt Gießen den Verpflichtungen aus dem genannten Erbbaurechtsvertrag mit dieser Bebauungsplanänderung sehr wohl nach.

### ⑥ Zur Notwendigkeit der nachbarschützenden Einschränkungen vergl. ②.

dienen soll, wären derart eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten nicht zu rechtfertigen. Auf diese Art und Weise würde der Pflicht zum Erhalt, zur Förderung und Entwicklung des Messestandortes (s. o.) nicht genügt.

Ebenso verhält es sich mit der geplanten Festsetzung gemäß Buchstabe D) Pkt. 8. Auch diese Vorgaben sind zum einen mit Blick auf die Lage des Sondergebietes und zum anderen wegen der angeblich vorrangigen Bereitstellung der Flächen zum Erhalt, zur Förderung und zur Entwicklung des Messestandortes unserer Klientinnen nicht gerechtfertigt.

### 3. Grundstückseinfriedungen

- ⑦ Gemäß Buchstabe B) Pkt. 3 der Textlichen Festsetzungen (Planungsstand 15.12.2014) sollen Einfriedungen nicht bzw. nur in eingeschränkter bzw. zurückgesetzter Form zulässig sein. Hierdurch werden unsere Klientinnen in nicht gerechtfertigter Weise in ihren Interessen beeinträchtigt. Zum einen ist eine Einfriedung des Unternehmensstandortes unserer Klientinnen erforderlich, um unbefugte Zutritte zu verhindern und um die gebotene Sicherheit zu gewährleisten. Zum anderen wurde die vorhandene Einfriedung jeweils direkt an der Grundstücksgrenze errichtet. Insoweit besteht Bestandsschutz zugunsten unserer Klientinnen.

### 4. Inanspruchnahme auf Übernahme entstehender Kosten

- ⑧ Mit Stellungnahme vom 21.11.2014 haben wir uns für unsere Klientinnen schließlich gegen die Inanspruchnahme auf Übernahme im Zusammenhang mit der Realisierung einer Bebauung auf der Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet westlich des Lehmweges) entstehender Kosten verwahrt. Hierzu verhalten sich die Änderungen in dem Planentwurf (Planungsstand 16.12.2014) nicht, sodass es bei diesem Einwand verbleibt.

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 06.01.2015

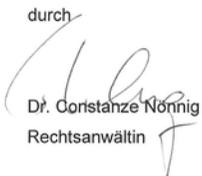
⑦ **Das Verbot von Einfriedungen bezieht sich nur auf die unmittelbaren Randbereiche der Rodheimer Straße innerhalb des Plangebietes.** Die bestehenden Einfriedungen des Messegeländes befinden sich nicht im Plangebiet.

⑧ **Zur Verwahrung gegenüber Kostenübernahmen siehe Punkt 4 (21.11.2014)**

- 6 -

Mit der Bitte um Beachtung der vorgenannten Punkte verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen  
Fahr-Becker et Collegen  
durch

  
Dr. Corstanze Nönnig  
Rechtsanwältin

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 06.01.2015



Rechtsanwälte  
Fahr-Becker & Kollegen

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen

*Km - Bm*  
*Hm*

Dr. Thomas Köhler  
Rechtsanwalt  
Dr. Constanze Nönnig  
Rechtsanwältin  
Medizin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Dr. Anja Schupp  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Ulrike Herrmann  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Marcus Kneuth  
Rechtsanwalt

Philipp Straßburger  
Wiss. Mitarbeiter  
An der Markthalle 3  
D-02111 Chemnitz  
Telefon: + 49 (0)-371-690 35-0  
Fax: + 49 (0)-371-690 3530  
Info@k-fbc.de  
www.k-fbc.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Name, Telefon	Datum
	N-A14/K/0325-fe	RAin Dr. Nönnig 0371/69035-25 janet.felber@k-fbc.de	Chemnitz 2014-11-21

vorab per Fax: 0641/306-2352

**3. Änderung des Bebauungsplanes GI "Hessenhalle" (Teilgebiet westlich des Lehmweges)**

**4. Öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache zeigen wir an, dass uns sowohl die M.A.T. Objekt GmbH als auch die Messe Gießen GmbH, beide ansässig An der Hessenhalle 11, 35398 Gießen, mit der Wahrnehmung Ihrer Interessen beauftragt haben. Zum Zwecke des Nachweises unserer Legitimation übermitteln wir anlegend eine Kopie unserer Vollmacht.

Unsere Klientin, die M.A.T. Objekt GmbH, ist Inhaberin eines Erbbaurechts, lastend an den Grundstücken der Gemarkung Gießen, eingetragen im Grundbuch von Gießen, Blatt 9538, diverse Flurstücke (vormals Flurstück Nr. 177/5) sowie Flurstück Nr. 204/5. Auf diesen - in der Nachbarschaft des Bereiches der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet westlich des Lehmweges) liegenden - Grundstücken unterhält unsere Klientin, die Messe Gießen GmbH, einen Unternehmensstandort, an dem sie Messen, Ausstellungen und Veranstaltungen durchführt. Zu diesem Zwecke sind ihr die benannten

Bankverbindungen  
Deutsche Kreditbank AG  
IBAN  
DE16 1203 0000 0011 4262 51  
BIC: DTLDDE33

Commerzbank Chemnitz  
IBAN  
DE33 8704 0000 0100 4977 00  
BIC: COBADE33XXX

VR-Bank Glauzhau  
IBAN  
DE85 6709 5974 0300 0248 40  
BIC: GENODEF331

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 21.11.2014

## Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Seite.

Rechtsanwälte

Fahr-Becker &amp; Kollegen

- 2 -

Grundstücke nebst aufstehender Gebäude miethalber von der M. A. T. Objekt GmbH überlassen.

Die derzeit ausliegenden Unterlagen veranlassen unsere Klientinnen zu der folgenden Stellungnahme:

Seitens unserer Klientinnen wird zunächst begrüßt, dass die in dem derzeit gültigen Bebauungsplan im Bereich westlich des Lehmweges sämtlichst als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen eine Gebietsänderung zum Gewerbegebiet bzw. zum Sondergebiet (Ausstellungsgelände/Parken) erfahren sollen.

Als positiv schätzen unsere Klientinnen auch ein, dass die vorgesehene Sondergebietsfläche (Ausstellungsgelände/Parken) auch und insbesondere unseren Klientinnen für die Durchführung von Veranstaltungen und für Parkzwecke zur Verfügung stehen soll. Bedenken haben unsere Klientinnen allerdings insofern als die ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeiten für unsere Klientinnen nicht als gesichert angesehen werden können:

- ⑨ Sowohl im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof) ist als auch gemäß den in dem vorliegenden Verfahren ausgelegten Unterlagen ist unseren Klientinnen zwar „Kompensation“ in Form u. a. der Schaffung von Stellplätzen westlich des Lehmweges zugesichert. Tatsächlich ist es allerdings unklar, welchen Verkehr diese Flächen denn nun konkret aufnehmen sollen (Verkehr der Öffentlichkeit? Verkehr im Zusammenhang mit der Nutzung des Standortes unserer Klientinnen? Verkehr resultierend aus der Nutzung durch andere Veranstalter?) Außerdem sollen diese Flächen (auch) der Durchführung von Messen, Ausstellungen und/oder Veranstaltungen dienen. Wo soll in diesen Zeiten eine Aufnahme des ruhenden Verkehrs erfolgen? Eine Nutzung (allein) durch unsere Klientinnen ist jedenfalls nicht abgesichert. Nutzungskonflikte (Nutzung durch unsere Klientin? Nutzung durch die Öffentlichkeit? Nutzung durch andere Veranstalter?) sind vorprogrammiert. Eine eindeutige Klärung und Sicherung der Nutzungsverhältnisse ist indes zwingend erforderlich.

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 21.11.2014

### Behandlungsvorschlag:

#### ⑨ Der Anregung zur Klärung und Sicherung der der Nutzung der festgesetzten Parkplatz- und Veranstaltungsfläche wird gefolgt. Der Magistrat wird mit der M.A.T. Objekt GmbH zeitnah in Verhandlungen über den Abschluss eines Pachtvertrages treten.

Ein Anspruch auf eine „Kompensation“ besteht nicht. Die Belange des Messebetriebes sollen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes durch die Stellplatzfläche mit Option zum Bau eines Parkhauses und zur gelegentlichen Nutzung für Veranstaltungen berücksichtigt werden. Anlass hierfür ist die Bebauung der städtischen Stellplatzanlage an der Rodheimer Straße. Von Seiten der Messe bestand bisher keinerlei Anspruch zur exklusiven Nutzung der benannten Fläche. Die Nutzung der Stellplatzanlage stand jedermann offen. Eine Nutzung der neuen Stellplätze am Lehmweg ausschließlich durch die Messe ist nicht vorgesehen. Die hier getroffene Annahme, im Falle einer gelegentlichen Nutzung der Stellplatzfläche für Ausstellungszecke müssten durch die Stadt etwa weitere Stellplätze in gleichem Umfang zur Verfügung gestellt werden, trifft nicht zu. Die südlich des Plangebietes vorhandenen Stellplätze sind für eine gelegentliche Nutzung des Sondergebietes „Parken“ als Ausstellungsfläche ausreichend. Keineswegs soll das Sondergebiet „Parken“ zur regelmäßigen Erweiterung des Messegeländes dienen. Erzeugt eine solche gelegentliche Nutzung zusätzlichen Stellplatzbedarf, muss im Rahmen der Einzelfallgenehmigung geprüft werden, ob die vorhandenen Stellplätze ausreichen. Die Ausstellungsnutzung soll nur im zu genehmigenden Einzelfall stattfinden, um das Schutzbedürfnis der Anwohner im Mischgebiet an der Rodheimer Straße zu wahren.

Rechtsanwälte

Fahr-Becker Et Collegen 

- 3 -

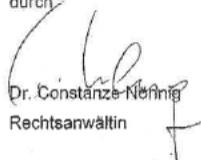
- ① ② Außerdem wirken die vorgesehenen textlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle", 3. Änderung [Teilgebiet westlich des Lehmweges], Planungsstand 12.09.2014, zu Ziffer A), 1.4.1 bis 1.4.3 nutzungsbeschränkend. Hier sollte überlegt werden, ob die Beschränkung der Nutzung tatsächlich - wie vorgesehen - von Nöten ist. Angesichts der Lage in einem reinen Gewerbegebiet ist eine solche ggf. nicht unbedingt erforderlich. Insbesondere die Festsetzung gemäß Ziffer A), 1.4.3 dürfte stark einschränkend wirken. Im Übrigen stellt sich insofern die Frage, durch wen, auf wessen Kosten und zu wessen Nutzung das Parkhaus/die Parkpalette errichtet werden soll.
- ① ① Außerdem verwehren sich unsere Klientinnen gegen die Inanspruchnahme auf Übernahme im Zusammenhang mit der Realisierung einer Bebauung auf der Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" entstehender Kosten. Dies gilt vor allem für die Kosten des - kompensationshalber für die Beeinträchtigungen unserer Klientinnen im Zusammenhang mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof) zur Verfügung zu stellenden - Parkplatzes sowie für die Kosten des angedachten Ausbaus des Lehmweges. Unsere Klientinnen sind weder Veranlasser dieser Maßnahmen noch erwachsen ihnen aus diesen Maßnahmen im Vergleich zur bisherigen Situation besondere Vorteile. Einen Verweis auf eine (kostenpflichtige) Kompensation anstelle bisher möglicher (kostenfreier) Nutzungen muss sie nicht dulden.

Um Berücksichtigung dieser Punkte wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Fahr-Becker et Collegen

durch

  
Dr. Constanze Nöfing  
Rechtsanwältin

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 21.11.2014

① ② Die Nutzungsbeschränkung bei Anzahl und Art der zulässigen Veranstaltungen ist beabsichtigt und erforderlich, um präventiv eine Störung des nördlich angrenzenden Mischgebietes durch laute Veranstaltungen (z.B. Motorsport) auszuschließen. Die Liste wurde im Übrigen mit der Messe Gießen GmbH bereits erörtert, um eine später denkbare Verpachtung an die Messe Gießen GmbH vorzubereiten.

① ① Die optionale Bebauung des Sondergebietes „Parken“ soll es der Messe Gießen GmbH ermöglichen, unter Umständen durch bauliche Erweiterungen notwendig werdende Stellplatznachweise mit Hilfe eines Parkhauses führen zu können. In der Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan (3.1.5. Rahmenpläne und sonstige angrenzende Planungen) wird dies erläutert: „Die Gießener Messegesellschaft M.A.T. Objekt GmbH (M.A.T.) hat dem Magistrat Ende 2011 ein Ausbaukonzept für ihren Messestandort vorgelegt, das im Geltungsbereich der 3. Planänderung durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Möglichkeit der Realisierung eines Parkhauses (durch M.A.T. oder einen Investor) angemessen berücksichtigt wird.“

① ② Den Bedenken bezüglich einer Kostenbeteiligung der M.A.T. Objekt GmbH am neuen Parkplatz oder dem Lehmweg-Ausbau kann abgeholfen werden. Der neue Parkplatz sowie der am Lehmweg noch anzulegende westliche Gehweg werden vom Schlachthof-Investor (Fa. Helm/Äbler) finanziert und noch 2015 ausgeführt. Der Lehmweg wird nach Aussage des städtischen Tiefbauamtes nicht mehr nach Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet.

① ③ Der Einschätzung, es erwachsen der Messe Gießen GmbH keine besonderen Vorteile aus der Planung, wird widersprochen. Durch zusätzliche Stellplätze am Lehmweg (218 Stellplätze) gegenüber den bisherigen Stellplätzen an der Rodheimer Straße (ca. 80 Stellplätze) ergibt sich eine qualitative und quantitative Steigerung des Stellplatzangebotes von ca. 140 Stellplätzen. Der neue Parkplatz am Lehmweg kann auf Grundlage eines abzuschließenden Pachtvertrages zu bestimmten Zeiten exklusiv für Messezwecke genutzt werden und steht darüber hinaus auch für Veranstaltungen zur Verfügung.

### AUSSERGERICHTLICHE VOLLMACHT

Die Auftraggeberin / Der Auftraggeber erteilt hiermit der Kanzlei

**Fahr-Becker et Kollegen**

bestehend aus:

Dr. Thomas Köhler  
Dr. Constanze Nönnig  
Dr. Anja Schupp  
Ulrike Herrmann  
Marcus Knauth

- und zwar jedem einzeln - allgemeine und umfassende Vollmacht in der Angelegenheit

**M.A.T. Objekt GmbH / Messe Gießen GmbH J. Stadt Gießen**  
**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 54, „Hessenhalle“, Teilgebiet „Lehmweg“**

Die Vollmacht ist übertragbar und gilt auch im Fall einer Rechtsnachfolge, des Todes oder der rechtlichen Handlungsunfähigkeit auf Auftraggeberseite weiter. Sie umfasst insbesondere die Berechtigung zur

- Abgabe und Entgegennahme von rechtsgeschäftlichen Erklärungen aller Art einschließlich Begründung/Änderung und/oder Aufhebung von Vertragsverhältnissen
- Vornahme und/oder Entgegennahme von Zustellungen
- Entgegennahme und/oder Weiterleitung von Geld, Wertsachen und Urkunden
- Erteilung von Untervollmachten.

Gießen, den 19.11.14

  
Auftraggeberin / Auftraggeber

Volle Bezeichnung und Anschrift der Auftraggeberin / des Auftraggebers:

Messe Gießen GmbH, An der Hessenhalle 11, 35398 Gießen  
M.A.T. Objekt GmbH, An der Hessenhalle 11, 35398 Gießen  
vertr. d. d. Geschäftsführer Roland Zwerenz und Beate Zwerenz

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: M.A.T Objekte GmbH, Messe Gießen GmbH v. 21.11.2014



Universitätsstadt Giessen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



*Flu - Bau*  
*th*

**BEBAUUNGSPLAN G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung** (Teilgebiet Lehmweg)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 21.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

- ① **Anregungen** *In Kapitel 4.6.3. ~~in~~ der Begründung des B-Plans wird erwähnt, dass sich die nötigen Fahrradstellplätze auf den Baugrundstücken schaffen lassen. Bisher sind jedoch nur am Bioladen schuppenartige Abstellplätze entstanden. Alle anderen Bauwerke weisen keine Abstellplätze nach. Es sollte daher auf die Eigentümer eingewirkt werden, dass sie die vorgeschriebenen Stellplätze für Radfahrer auch schaffen. Dies gilt insbesondere auch für die Kasse und die Speicherbox, die auch von Radfahrern benutzt werden.*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted]

Datum: *31.10.2014*

(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: 21.11.2014 (Posteingang)

[Redacted]

Stadtplanungsamt Giessen  
(Stichwort:) Offenlage  
„B-Plan Hessenhalle, 3. Änderung“  
Berliner Platz 1  
35353 Giessen

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted] 31.10.2014

**Behandlungsvorschlag:**

- ① Das Bauordnungsamt wird darauf hingewiesen, die Einhaltung der Stellplatzsatzung im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zu überprüfen und durchzusetzen.



Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung**  
(Teilgebiet westlich des Lehmweges)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 21.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

*Siehe Beiblatt*



(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

*27.11.14*

(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: 21.11.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen  
(Stichwort:) Offenlage  
„B-Plan Hessenhalle, 3. Änderung“  
Berliner Platz 1  
35353 Gießen

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 27.11.2014

**Behandlungsvorschlag:**

Siehe nächste Seite.

Entwurf Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ 3. Änderung

- ① Durch die Bebauung die direkt hinter unserem Grundstück erfolgen soll wird unsere Wohnqualität wie folgt gemindert.
- ② • Permanente Lärmbelästigung von an- und abfahrenden Autos
- ③ • Lärmbelästigung durch Veranstaltungen die in den geplanten Vereinsheimen wohl anstehen
- ④ • Verschattung unseres Grundstückes durch die Höhe der Bauten
- ⑤ • Verschmutzung des Grundstückes durch Besucher der Vereinsheime
- ⑥ • Lärmbelästigung durch die bereits bestehende Hessenhalle, Beschwerden diesbezüglich gibt es bereits der Gießener Polizei
- ⑦ • Randalierende und alkoholisierte Besucher von Veranstaltungen der Hessenhalle und in Zukunft wohl auch der Vereinsheime
- ⑧ • Minderung der Wohnqualität in erheblichem Maß
- ⑨ Durch die angrenzende Rodheimerstraße sind wir schon nicht mehr in der Lage unsere Terrasse zu benutzen da durch den Bus- und Autoverkehr ohrenbetäubender Lärm entsteht. Siehe auch Berichte in der Tageszeitung „Gießener Anzeiger“ Artikel: Lärmbelästigung grenzt an Folter.
- Unseren Vorgarten können wir nicht anlegen da er permanent durch die Busbenutzer verschmutzt wird und als Abfalleimer benutzt wird. Weiterhin wird der hintere Teil unseres Vorgartens als Urinal von den Busbenutzern verwendet.
- Der LKW-Lärm der bereits ab 2.30 Uhr morgens durch unsere Straße donnert erschüttert das ganze Gebäude. Die entstandenen Schäden werde ich in Kürze bei der Stadt Gießen melden.
- ① ① Sollten nun hinter unserem Grundstück Parkplätze und Vereinsheime entstehen wird ein benutzen unseres Gartens wohl für uns auch nicht mehr möglich sein, da durch die dauernde Frequentierung der geplanten Bauten ein andauernder Autoverkehr entsteht und eine Lärmbelästigung durch Besucher.
- ① ① **AUCH MENSCHEN IN MISCHGEBIEGTEN HABENEIN RECHT AUF NACHTRUHE UND ORDNUNG:**

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)  
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] 27.11.2014

### Behandlungsvorschlag:

① Die Einschätzung, dass durch die Bebauung, die direkt hinter dem Grundstück erfolgen soll, die Wohnqualität gemindert wird, wird nicht geteilt.

Die Einzelaussagen der Stellungnahme, mit denen die sich hier äussernden Anwohner die vermeintliche Minderung belegen wollen, werden wie folgt beurteilt:

② Eine „permanente Lärmbelästigung von an- und abfahrenden Autos“ wird durch die 3. Planänderung im Bereich der Wohngebäude nicht bewirkt bzw. verschärft. Vielmehr wird die Verkehrsabwicklung auf dem Lehmweg entflochten.

Zum Verkehrslärm auf Gewerbegebietsfläche südlich der Rodheimer Str. 83

Grundsätzlich wird die Bebauung hier durch ihre Höhe und die geschlossene Bauweise eine abschirmende Wirkung für das Mischgebiet an der Rodheimer Straße entfalten, insbesondere auch für das Grundstück [REDACTED]

Zum Verkehrslärm im Sondergebiet „Parken“ Auch ohne diese neue Bebauung

wurde in dem für den Bebauungsplan erstellten Schallschutzgutachten festgestellt, dass von der geplanten Stellplatznutzung auf der Sondergebietsfläche „Parken“ keine Störungen für das Mischgebiet an der Rodheimer Straße ausgehen.

Zum Verkehrslärm auf Weg südlich des Grundstücks: Der direkt südlich an das Grundstück angrenzende Weg wird nicht als Verkehrsfläche, sondern lediglich als Mischgebietsfläche mit Fahrrecht festgesetzt. Er hat keinerlei allgemeine verkehrliche Funktion und dient nur der Ermöglichung der Feuerwehrezufahrt der anliegenden Grundstücke und als Zufahrt zu privaten Stellplätzen. Als Sackgasse bietet er auch keine Durchfahrtsmöglichkeit, so dass keinerlei zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist. Die fehlende Festsetzung von Einfahrtsbereichen von diesem Weg auf die neu entstehenden Gewerbeflächen stellt sicher, dass dies auch so bleiben wird.

Zum Verkehrslärm auf Lehmweg:

Beim genannten Schallschutzgutachten wurde für den Verkehr die (für das nördlich angrenzende Mischgebiet) schlechteste Annahme getroffen, dass alle PKW den Parkplatz in Richtung Rodheimer verlassen. Alle Grenzwerte der 16. BImSchV werden dabei erheblich unterschritten. Im Zuge der Umsetzung der Planungsziele wurde auch mit den Fachbehörden eine Abpollerung auf Höhe der Gaststätte abgestimmt, so dass sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld der Wohngebäude reduziert.

Entwurf Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ 3. Änderung

- ① Durch die Bebauung die direkt hinter unserem Grundstück erfolgen soll wird unsere Wohnqualität wie folgt gemindert.
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥
- Permanente Lärmbelästigung von an- und abfahrenden Autos
  - Lärmbelästigung durch Veranstaltungen die in den geplanten Vereinsheimen wohl anstehen
  - Verschattung unseres Grundstückes durch die Höhe der Bauten
  - Verschmutzung des Grundstückes durch Besucher der Vereinsheime
  - Lärmbelästigung durch die bereits bestehende Hessenhalle, Beschwerden diesbezüglich gibt es bereits der Gießener Polizei
  - Randalierende und alkoholisierte Besucher von Veranstaltungen der Hessenhalle und in Zukunft wohl auch der Vereinsheime
  - Minderung der Wohnqualität in erheblichem Maß
- ⑦
- ⑧
- ⑨ Durch die angrenzende Rodheimerstraße sind wir schon nicht mehr in der Lage unsere Terrasse zu benutzen da durch den Bus- und Autoverkehr ohrenbetäubender Lärm entsteht. Siehe auch Berichte in der Tageszeitung „Gießener Anzeiger“ Artikel: Lärmbelästigung grenzt an Folter.
- Unseren Vorgarten können wir nicht anlegen da er permanent durch die Busbenutzer verschmutzt wird und als Abfalleimer benutzt wird. Weiterhin wird der hintere Teil unseres Vorgartens als Urinal von den Busbenutzern verwendet.
- Der LKW-Lärm der bereits ab 2.30 Uhr morgens durch unsere Straße donnert erschüttert das ganze Gebäude. Die entstandenen Schäden werde ich in Kürze bei der Stadt Gießen melden.
- ① ① Sollten nun hinter unserem Grundstück Parkplätze und Vereinsheime entstehen wird ein benutzen unseres Gartens wohl für uns auch nicht mehr möglich sein, da durch die dauernde Frequentierung der geplanten Bauten ein andauernder Autoverkehr entsteht und eine Lärmbelästigung durch Besucher.
- ① ① **AUCH MENSCHEN IN MISCHGEBIEGTEN HABENEIN RECHT AUF NACHTRUHE UND ORDNUNG:**

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 27.11.2014

#### **③ Die Lärmbelästigungen durch Veranstaltungen in den geplanten Vereinsheimen müssen den Zulässigkeitsrahmen eines Mischgebietes einhalten.**

Sportler-Vereinsheime als Bestandteil von Anlagen für sportliche Zwecke sind in Gewerbegebieten wie auch Mischgebieten gemäß Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässig. Die von dieser Nutzung ausgehende Belastung gilt als „nicht erheblich“ im Sinne des § 8 (1) BauNVO.

**④ Eine Verschattung durch die Höhe der Bauten bewegt sich im baurechtlich allgemein zulässigen Rahmen.** Durch die Abstandflächenregelung der Hessischen Bauordnung ist ausreichenden Belüftung, Belichtung und Besonnung von Grundstücken gewährleistet. Ein darüber hinaus reichender Anspruch auf die Verhinderung von Schattenwurf auf Nachbargrundstücke besteht nicht. Die Abstandsfläche, die hier bei einer festgesetzten Maximalhöhe von 9 m eine Tiefe von maximal 3,6 m hat, ist im angrenzenden Gewerbegebiet zur Gänze innerhalb des festgesetzten 5 m breiten Pflanzstreifens nachweisbar. Zudem wird der Garten hinter der [REDACTED] noch durch einen 5 m breiten Weg vom Gewerbegebiet getrennt, so dass allenfalls bei sehr niedrig stehender Sonne überhaupt ein Schattenwurf aus dem Gewerbegebiet den Garten erreicht.

**⑤ Die Verschmutzung des Grundstückes durch Besucher der Vereinsheime wird sich ebenfalls im allgemein zulässigen Rahmen halten.** Jedes über öffentliche Wege und Straßen erschlossene Grundstück ist potentiell Einwirkungen von außen wie Verschmutzungen ausgesetzt. Dass diese im Besonderen von Besuchern von Vereinsheimen ausgehen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Zudem sind Sportler-Vereinsheime als Bestandteil von Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten gemäß Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässig. Die von dieser Nutzung ausgehende Belastung gilt als „nicht erheblich“ im Sinne des § 8 (1) BauNVO.

Entwurf Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ 3. Änderung

- ① Durch die Bebauung die direkt hinter unserem Grundstück erfolgen soll wird unsere Wohnqualität wie folgt gemindert.
- ② • Permanente Lärmbelästigung von an- und abfahrenden Autos
- ③ • Lärmbelästigung durch Veranstaltungen die in den geplanten Vereinsheimen wohl anstehen
- ④ • Verschattung unseres Grundstückes durch die Höhe der Bauten
- ⑤ • Verschmutzung des Grundstückes durch Besucher der Vereinsheime
- ⑥ • Lärmbelästigung durch die bereits bestehende Hessenhalle, Beschwerden diesbezüglich gibt es bereits der Gießener Polizei
- ⑦ • Randalierende und alkoholisierte Besucher von Veranstaltungen der Hessenhalle und in Zukunft wohl auch der Vereinsheime
- ⑧ • Minderung der Wohnqualität in erheblichem Maß
- ⑨ Durch die angrenzende Rodheimerstraße sind wir schon nicht mehr in der Lage unsere Terrasse zu benutzen da durch den Bus- und Autoverkehr ohrenbetäubender Lärm entsteht. Siehe auch Berichte in der Tageszeitung „Gießener Anzeiger“ Artikel: Lärmbelästigung grenzt an Folter.
- Unseren Vorgarten können wir nicht anlegen da er permanent durch die Busbenutzer verschmutzt wird und als Abfalleimer benutzt wird. Weiterhin wird der hintere Teil unseres Vorgartens als Urinal von den Busbenutzern verwendet.
- Der LKW-Lärm der bereits ab 2.30 Uhr morgens durch unsere Straße donnert erschüttert das ganze Gebäude. Die entstandenen Schäden werde ich in Kürze bei der Stadt Gießen melden.
- ① ① Sollten nun hinter unserem Grundstück Parkplätze und Vereinsheime entstehen wird ein benutzen unseres Gartens wohl für uns auch nicht mehr möglich sein, da durch die dauernde Frequentierung der geplanten Bauten ein andauernder Autoverkehr entsteht und eine Lärmbelästigung durch Besucher.
- ① ① **AUCH MENSCHEN IN MISCHGEBIEGTEN HABENEIN RECHT AUF NACHTRUHE UND ORDNUNG:**

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 27.11.2014

**⑥; ⑦ Die Hinweise zur Lärmbelästigung durch die bereits bestehende Hessenhalle und randalierende u. alkoholisierte Besucher v. Veranstaltungen d. Hessenhalle werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Stellen weiter geleitet. Diese Problematik steht in keinem Zusammenhang mit dem 3. Planänderungsverfahren.**

Der Bereich der Hessenhallen liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Die hier vorgebrachten Störungen können daher an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden, da durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung die behauptete Quelle der Störung (Hessenhalle) nicht betroffen ist oder beeinflusst werden kann.

Bei der vorgesehen Nutzung der Sportanlagen für Tanzsport, Kampfkunst und Klettern/ Bouldern geht der Magistrat zudem davon aus, dass eine besondere diesbezügliche Sorgfalt erwartet werden kann.

**⑦ Zur Befürchtung, randalierende alkoholisierte Besucher von Veranstaltungen(...) in Zukunft wohl der Vereinsheime siehe Abwägungsvorschläge zu Nr. 3 u. Nr. 5** Sportler-Vereinsheime sind als Bestandteil von Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten gemäß Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässig. Die von dieser Nutzung ausgehende Belastung gilt als „nicht erheblich“ im Sinne des § 8 (1) BauNVO.

**⑧ Die Einschätzung einer Minderung der Wohnqualität in erheblichem Maße durch Umsetzung der Planungsziele der 3. Planänderung wird nicht geteilt.**

Diese Aussage wiederholt und verschärft die Eingangsbehauptung ① ohne weitere Begründung. Gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit dem Bebauungsplan G 54 und der technischen Anleitung „TA Lärm“ entsteht für die Wohngebäude südlich der Rodheimer Straße ein Schutzanspruch eines Mischgebietes. Anlagen für Sportliche Zwecke (wie Sportvereine und zugehörige Vereinsheime) sind demnach regelmäßig als nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 (1) BauNVO anzusehen. Für das Sondergebiet „Parken“ wurde anhand einer Immissionsprognose nachgewiesen, dass alle Immissionsrichtwerte eingehalten wurden. Daher kann auch durch diese Nutzung keine Minderung der Wohnqualität festgestellt werden.

Entwurf Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ 3. Änderung

- ① Durch die Bebauung die direkt hinter unserem Grundstück erfolgen soll wird unsere Wohnqualität wie folgt gemindert.
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥
- ⑦
- ⑧
- Permanente Lärmbelästigung von an- und abfahrenden Autos
  - Lärmbelästigung durch Veranstaltungen die in den geplanten Vereinsheimen wohl anstehen
  - Verschattung unseres Grundstückes durch die Höhe der Bauten
  - Verschmutzung des Grundstückes durch Besucher der Vereinsheime
  - Lärmbelästigung durch die bereits bestehende Hessenhalle, Beschwerden diesbezüglich gibt es bereits der Gießener Polizei
  - Randalierende und alkoholisierte Besucher von Veranstaltungen der Hessenhalle und in Zukunft wohl auch der Vereinsheime
  - Minderung der Wohnqualität in erheblichem Maß
- ⑨ Durch die angrenzende Rodheimerstraße sind wir schon nicht mehr in der Lage unsere Terrasse zu benutzen da durch den Bus- und Autoverkehr ohrenbetäubender Lärm entsteht. Siehe auch Berichte in der Tageszeitung „Gießener Anzeiger“ Artikel: Lärmbelästigung grenzt an Folter.
- Unseren Vorgarten können wir nicht anlegen da er permanent durch die Busbenutzer verschmutzt wird und als Abfalleimer benutzt wird. Weiterhin wird der hintere Teil unseres Vorgartens als Urinal von den Busbenutzern verwendet.
- Der LKW-Lärm der bereits ab 2.30 Uhr morgens durch unsere Straße donnert erschüttert das ganze Gebäude. Die entstandenen Schäden werde ich in Kürze bei der Stadt Gießen melden.
- ① ① Sollten nun hinter unserem Grundstück Parkplätze und Vereinsheime entstehen wird ein benutzen unseres Gartens wohl für uns auch nicht mehr möglich sein, da durch die dauernde Frequentierung der geplanten Bauten ein andauernder Autoverkehr entsteht und eine Lärmbelästigung durch Besucher.
- ① ① **AUCH MENSCHEN IN MISCHGEBIEGTEN HABENEIN RECHT AUF NACHTRUHE UND ORDNUNG:**

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 27.11.2014

#### **⑨ Die Hinweise zu den Belastungen durch die Rodheimer Straße werden zur Kenntnis genommen. Die 3. Planänderung ändert daran nichts.**

Diese Ausführungen beschreiben die Beeinträchtigungen, denen das Wohnhaus in der [REDACTED] durch die Einwirkungen des Verkehrs auf der Rodheimer Str. derzeit ausgesetzt ist. Weder die Rodheimer Straße noch das Grundstück mit dem Wohnhaus [REDACTED] liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### **① ① Die Einschätzung zur künftigen Gartennutzung wird nicht geteilt.**

Die Einschätzung, der Garten auf dem Grundstück der [REDACTED] sei „durch Parkplätze und Vereinsheime“ und durch Frequentierung der Bauten, Autoverkehr und lärmende Besucher nicht mehr nutzbar, ist nicht nachvollziehbar. Offensichtlich gehen die Eigentümer des Gartens hier von einem Anspruch darauf aus, dass die angrenzenden Grundstücke im Süden ihres Grundstückes nicht „frequentiert“, durch KFZ angefahren werden und durch lärmende“ Besucher aufgesucht werden dürften. Dieser Anspruch besteht nicht, denn „dauernde Frequentierung von Bauten“, „andauernder Autoverkehr“ und eine „Lärmbelästigung durch Besucher“ (hier im Sinne von sich fehlerhaft verhaltender Besuchern) sind bauplanungsrechtlich nicht zu verhindern und normale Begleiterscheinungen eines Lebens in einem städtischen Umfeld, soweit bauordnungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Vorgaben, die diese Störungen weitest möglich verhindern sollen, eingehalten werden. Diese Einhaltung der Vorgaben ist hier nachgewiesen, so dass darüber hinaus gehende Schutzansprüche nicht im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden können. Das Gebiet südlich der Wohngebäude ist bereits seit den 1960er Jahren als Bauland einzustufen, wobei sogar zwischen 1981 und 2003 ein Baurecht zur Errichtung einer Eissporthalle bestand.

Entwurf Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ 3. Änderung

- ① Durch die Bebauung die direkt hinter unserem Grundstück erfolgen soll wird unsere Wohnqualität wie folgt gemindert.
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥
- Permanente Lärmbelästigung von an- und abfahrenden Autos
  - Lärmbelästigung durch Veranstaltungen die in den geplanten Vereinsheimen wohl anstehen
  - Verschattung unseres Grundstückes durch die Höhe der Bauten
  - Verschmutzung des Grundstückes durch Besucher der Vereinsheime
  - Lärmbelästigung durch die bereits bestehende Hessenhalle, Beschwerden diesbezüglich gibt es bereits der Gießener Polizei
  - Randalierende und alkoholisierte Besucher von Veranstaltungen der Hessenhalle und in Zukunft wohl auch der Vereinsheime
  - Minderung der Wohnqualität in erheblichem Maß
- ⑦
- ⑧
- ⑨ Durch die angrenzende Rodheimerstraße sind wir schon nicht mehr in der Lage unsere Terrasse zu benutzen da durch den Bus- und Autoverkehr ohrenbetäubender Lärm entsteht. Siehe auch Berichte in der Tageszeitung „Gießener Anzeiger“ Artikel: Lärmbelästigung grenzt an Folter.
- Unseren Vorgarten können wir nicht anlegen da er permanent durch die Busbenutzer verschmutzt wird und als Abfalleimer benutzt wird. Weiterhin wird der hintere Teil unseres Vorgartens als Urinal von den Busbenutzern verwendet.
- Der LKW-Lärm der bereits ab 2.30 Uhr morgens durch unsere Straße donnert erschüttert das ganze Gebäude. Die entstandenen Schäden werde ich in Kürze bei der Stadt Gießen melden.
- ① ⑩ Sollten nun hinter unserem Grundstück Parkplätze und Vereinsheime entstehen wird ein benutzen unseres Gartens wohl für uns auch nicht mehr möglich sein, da durch die dauernde Frequentierung der geplanten Bauten ein andauernder Autoverkehr entsteht und eine Lärmbelästigung durch Besucher.
- ① ⑪ **AUCH MENSCHEN IN MISCHGEBIETEN HABENEIN RECHT AUF NACHTRUHE UND ORDNUNG:**

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 27.11.2014

#### **① ① Der Feststellung, dass auch Menschen in Mischgebieten ein Recht auf Nachtruhe und Ordnung haben, wird zugestimmt.**

Die hier geforderte Nachtruhe ist durch die geplanten Nutzungen nicht als gefährdet anzusehen, da sich diese auf den Tag und den Abend konzentrieren werden. Die Störung der Nachtruhe, die hier durch Besucher von Vereinslokalen befürchtet wird, ist bauplanungsrechtlich als nicht wesentliche Störung des Wohnens zu betrachten, denn Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sind auch in Mischgebieten regelmäßig zulässig, so dass bauplanungsrechtlich bei einer solchen Nutzung nicht von einer wesentlichen Störung des Wohnens ausgegangen wird (§ 6 BauNVO). Eine etwaige Störung der Nachtruhe ist daher nicht bauplanungsrechtlich zu behandeln, sondern kann nur individuell nachbarrechtlich betrachtet werden.

Die Bebauungsplanänderung nimmt auf das Mischgebiet an der Rodheimer Straße und die dortigen Wohnhäuser Rücksicht durch:

1. die vorgenommene Nutzungsstaffelung (Gewerbegebiet im Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet),
2. durch die Festsetzung der an das Mischgebiet angrenzenden Art der Bebauung (geschlossene Bebauung zur Abschirmung in Richtung Gewerbegebiet),
3. die fehlende Festsetzung von Zufahrten vom bestehenden Weg nördlich des Gewerbegebietes aus und
4. durch die Untersuchung der Schallimmissionen durch des geplante Sondergebiet „Parken“.

Weitere Konfliktlösungsmaßnahmen können nur außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe d. Verwirklichung der Planung sicher gestellt werden.

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN



## Durchschrift

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt

12. JAN. 2015

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat  
der Stadt Gießen  
- Stadtplanungsamt -  
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-618A0100/2-2014/22

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: 12. Januar 2015

### Bauleitplanung der Stadt Gießen;

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg), in Gießen

Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4a (3) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.12.2014, hier eingegangen am 16.12.2014, Az.: 61/Bu

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### Obere Landesplanungsbehörde

(Bearbeiterin: Frau te Molder, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2410)

Aus Sicht der Regional- und Landesplanung nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

Der Entwurf (Planungsstand: 16.12.2014) ermöglicht mit der Festsetzung A) 1.2 dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen. Der in der Begründung, S. 14, dazu neu eingefügte Satz ist jedoch unvollständig: *„Dem vorhandenen Bio-Supermarkt sollen im Rahmen der gegebenen Nutzungsmaße Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise ermöglicht werden, soweit sich dies mit dem ...“*.

Gemäß Ziel 5.4-10 des Regionalplans Mittelhessen 2010 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

①

Um zu gewährleisten, dass die vorgesehene Ausnahme nur zur Bestandssicherung des vorhandenen Bio-Supermarktes dient, empfehle ich, die Festsetzung

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



## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: RP Gießen - Obere Landesplanungsbehörde v.12.01.2015

## Behandlungsvorschlag:

### ① Der Anregung zur Ergänzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche und zulässiger Sortimente wird nicht entsprochen.

Die festgesetzten Baugrenzen, die Lage des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes und die Einfügung in einen Baukörper mit 2 darüber liegenden Geschossen, die der Büronutzung dienen, lassen hier keine relevante Verkaufsflächen-Vergrößerung zu. Im Falle einer ausnahmsweise zulässigen Änderung gilt diese nur für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb, der durch diese Einschränkungen keine Änderungen mit relevanten Auswirkungen vornehmen kann. Eine zusätzliche Beschränkung der Verkaufsfläche und der Sortimente erscheint vor diesem Hintergrund nicht geboten, da eine ungewünschte Entwicklung bereits mit Verweis auf die nur ausnahmsweise Zulässigkeit und auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Rahmen der Baugenehmigungsplanung möglich ist.

durch die Angabe von maximal möglichen Verkaufsflächen und von zulässigen Sortimenten zu konkretisieren bzw. die genannten Ausnahmen an die Einhaltung der Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gießen (2011) zu knüpfen. Laut Begründung zum Bebauungsplan liegt das Plangebiet danach außerhalb aller Versorgungsbereiche.

Sofern die neu eingefügte Festsetzung A) 1.2 konkretisiert bzw. vollständig und plausibel begründet wird, ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

#### Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiterin: Frau Rims, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4176)

Zur Bauleitplanung werden keine weiteren Anregungen vorgetragen; ich verweise auf meine Stellungnahme vom 20.11.2014.

#### Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: Herr Wiedl, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4228)

Zur Bauleitplanung werden keine Anmerkungen vorgebracht.

#### Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

Im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Stadt Gießen und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Gießen einzuholen.

#### Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.1, Tel.: 0641/303-4366)

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: RP Gießen - Obere Landesplanungsbehörde v. 12.01.2015

---

**Immissionsschutz**

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

- ② Die Erweiterung der möglichen Nutzungen der Sonderfläche „Parken“ ist nicht gutachterlich bewertet.

Eine weitergehende Nutzung wird immissionsschutzrechtlich kritisch gesehen.

Die vorliegende Immissionsprognose bewertet nur die Errichtung eines Parkplatzes.

Als Veranstaltungsfläche für Messen/Ausstellungen, Spezialmärkte und vergleichbare Veranstaltungen werden andere – lautere – Geräusche erzeugt. Die Heranziehung der Bestimmungen für seltene Ereignisse – TA Lärm – ist nicht statthaft. Die vorliegende Bauleitplanung erzeugt einen Konflikt mit der Nachbarschaft, der vermeidbar ist.

Anmerkung: In der Immissionsprognose hat sich auf Seite 10, in Tabelle 1, ein Schreibfehler eingeschlichen. In der Spaltenüberschrift muss es beim Teil-Beurteilungspegel „tags“ heißen.

**Bergaufsicht**

(Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4519)

Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. In diesem wurde nur das Vorkommen von Erz an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

**Landwirtschaft**

(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgetragen.

**Bauleitplanung**

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht werden bzgl. der o.g. Bebauungsplanänderung nun keine Anregungen mehr vorgetragen.

Die Fachdezernate Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde – und Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.

Wagner

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: RP Gießen – Immissionsschutz v. 12.01.2015

**Behandlungsvorschlag:**

- ② **Die Notwendigkeit einer Ergänzung der gutachterlichen Beurteilung bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Ausstellungsnutzung wird nicht erkannt.**

Die vorgesehene, vorrangige und realistischerweise auch langfristig verbleibende Parkplatznutzung wurde mit dem vorliegenden Verträglichkeitsnachweis untersucht. Die lediglich optionale Zulässigkeit eines Parkhauses, das noch nicht konkret geplant ist und daher nicht einem Verträglichkeitsnachweis unterzogen werden kann, bedingt, dass eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlösung auf die Ebene des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens (evtl. mit nur dort möglichen Betriebseinschränkungen und baulichen Anforderungen als Auflagen) verlagert werden muss. Ähnliches gilt für Ausstellungen. Die ausnahmsweise zulässige Ausstellungsnutzung soll gemäß Begründung und Festsetzungen des Bebauungsplanes stark hinter der Parkplatznutzung zurücktreten. Eine von einer Ausstellung ausgehende Belastung ist stark von der Art der Ausstellung abhängig. Durch die festgesetzte Liste, auf der z.B. besonders laute Veranstaltungsarten fehlen, ist dem Nachbarnschutz hier in einem ersten Schritt nachgekommen worden. Zudem ist mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes (geschlossene, 9 m hohe Bauweise nördlich des Sondergebietes „Parken“) und der Verortung inmitten des geplanten Gewerbegebietes den Schutzansprüchen der Anwohner im nördlich angrenzenden Mischgebiet noch weitergehend begegnet worden.

Die Zulässigkeit muss hier ebenfalls in Abhängigkeit von der konkret beabsichtigten Veranstaltung und der dann evtl. vorhandenen Neubebauung mit abschirmender Wirkung im Rahmen der individuellen Genehmigungsverfahren festgestellt werden.

Angesichts der nachrangigen Nutzung als Ausstellungsfläche gegenüber der durch Stellplätze kann diese Nutzung in im Konfliktfall auf nachweislich verträgliche Veranstaltungen reduziert werden, ohne dass die Hauptnutzung aufgegeben werden muss. Aufwendige Schallschutzuntersuchungen im Bebauungsplanverfahren erscheinen deswegen nicht sinnvoll, da die Verträglichkeit individuell festgestellt werden muss.