

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1856/2013**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 12.11.2013

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Mi - 2331
 Verfasser/-in: Herr Stephan Henrich

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit |
|---|------------|---------------|
| Magistrat | 18.11.2013 | Entscheidung |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr | | Beratung |
| Stadtverordnetenversammlung | | Entscheidung |

Betreff:

2. Bebauungsplanänderung Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, Teilgebiet Miller Hall – Sozialzentrum (ehem. Middle school)

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrates vom 18.11.2013 -

Antrag:

1. „Die Anregungen seitens eines Trägers öffentlicher Belange und die Anregungen mehrerer Anlieger sowie der Gießener Messegesellschaft im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu 2 Planentwürfen gemäß § 3 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB sowie einer erneuten, eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1 a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.“
2. Der Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 2. Änderung im Teilgebiet Miller Hall/Sozialzentrum - ehem. middle school (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB (Anlage 4) mit ergänzenden Regelungen zur Umsetzung der Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach einer zweimaligen Offenlegung des am 06.09.2012 beschlossenen Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ sowie einer aufgrund von konzeptionellen Änderungen beim Stellplatzkonzept Miller Hall notwendig gewordenen erneuten eingeschränkten Beteiligung soll jetzt zeitnah die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für den Umbau der Miller Hall zur Nutzung als multifunktionale Veranstaltungshalle sowie zur mittelfristig geplanten Umnutzung der ehemaligen middle school geschaffen werden.

Da aus der umfangreichen Beteiligung noch Anregungen verblieben sind, muss vor dem Satzungsbeschluss eine Abwägung erfolgen.

Geltungsbereich und Planungsziele

Der ca. 2,4 ha große räumliche Geltungsbereich der 2. Planänderung entspricht dem zum Entwurfsbeschluss gegenüber der Einleitung erweiterten Plangebiet mit den Teilbereichen Miller Hall, Straße An der Volkshalle, Grünfläche zwischen Fröbelstraße und Kunstrasenplatz sowie ehem. Sophie-Scholl-Schule/middle school.

Im beschleunigten Änderungsverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 BauGB sollten insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung (inkl. Stellplatzversorgung) für die geplanten Nachfolgenutzungen der Miller Hall und der Sophie-Scholl-Schule planungsrechtlich geregelt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die beschlossenen städtebaulichen und grünordnerische Ziele wurden wie folgt umgesetzt:

1) Planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung der Miller Hall für insbesondere sportliche und kulturelle Zwecke innerhalb eines Mischgebietes mit

- Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie z.B. Einzelhandelsbetriebe oder Vergnügungsstätten,
- vorrangiger Nutzung für Vereinszwecke (Sport und Kultur), repräsentative Anlässe (Firmen, Hochschulen, Parteien u.a.), Feierlichkeiten und kleinere Konzerte sowie ausnahmsweise Nutzung für maximal 7 jährliche, nächtliche Großveranstaltungen (größere Konzerte, Silvester- oder Abschlussbälle),
- erfolgtem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Miller Hall zur Regelung der erforderlichen Grundstücksankäufe, Realisierung der notwendigen Stellplatzflächen für Regel- und Großveranstaltungen sowie Einschränkung der Hallennutzung in der Nachtzeit bzw. durch Großveranstaltungen gemäß Lärmschutzgutachten,
- Ersatzlösung für die bisher im Bereich der Miller Hall angepachteten privaten Stellplätze für ein Bürogebäude in Form einer neuen Stellplatzfläche im Eckbereich Fröbelstraße/An der Volkshalle,
- Vorbereitung der Realisierung einer öffentlichen Spiel- und Freizeitanlage auf dem restlichen Teil der Grünfläche entlang der Fröbelstraße und
- Planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung/-bebauung der middle school innerhalb eines Mischgebietes.

Verfahren

Im Verfahren werden die nachbarschaftlichen Belange von Anwohnern der umliegenden Wohngebiete und die Lärmproblematik durch die Nutzung der Anlage berücksichtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte wie der Ursprungsplan sowie seine 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im

Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden unabhängig davon die Umwelt bezogenen, insbesondere den Lärmschutz betreffenden Belange erhoben und berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Nach dem Einleitungsbeschluss am 25.03.2010, einer konzeptionellen Vorabstimmung und frühzeitigen Beteiligung im Frühjahr 2012 sowie dem Entwurfsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 wurden im Herbst 2012 und im Sommer 2013 gemäß § 3/4 Abs. 2 BauGB zwei Offenlagen mit paralleler Trägerbeteiligung durchgeführt. Aufgrund einer im August 2013 von der Bauherrschaft Miller Hall mitgeteilten Änderung des Stellplatzkonzeptes wurde im Oktober eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie ausgewählter Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus dem Offenlegungsverfahren und der Behördenbeteiligung ergaben sich insgesamt 6 Stellungnahmen mit abwägungspflichtigen Anregungen.

Die Anlieger der oberen Fröbelstraße sind an einer zeitnahen Reaktivierung und Sanierung der Miller Hall interessiert und regen einen Informationsaustausch mit dem Betreiber sowie die Einbindung in die Ausgestaltungsplanung der Lärmschutzwand an. Sie gehen von einer Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutz-Vorgaben aus. Die Wohnbau Genossenschaft hat eine Einbindung in die Erschließungsplanung für die Nachfolgenutzung der Sophie-Scholl-Schule angeregt. Die Gießener Messegesellschaft hat Bedenken gegen das planerische Vorgehen zu Gunsten einer Reaktivierung der teilweise mit dem Hessenhallen-Standort konkurrierenden Miller Hall vorgetragen und sieht die Lärmschutz- und Stellplatz-Vorgaben sowie das Gebot der planerischen Konfliktlösung als nicht erfüllbar an.

Das Regierungspräsidium (RP)/Obere Immissionsschutzbehörde wies auf eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (Mischgebiet) bei der Volkshochschule hin und regte eine Ergänzung des Lärmgutachtens an.

In den Behandlungsvorschlägen zur Abwägung werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Einbindung und Einhaltung der Schutzansprüche der Anlieger sowie der Wohnbau Genossenschaft aufgeführt und die Bedenken der Messegesellschaft sowie der Immissionsschutzbehörde ausgeräumt.

Als Anlage zur Kenntnissgabe ist der Städtebauliche Vertrag beigelegt, der die o. g. Planungsziele ergänzend zu den getroffenen Planfestsetzungen umsetzt und konkretisiert.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtswirksam.
Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: vor Satzungsbeschluss)
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Städtebaulicher Vertrag (Miller Hall)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift