



**Begründung zum  
Bebauungsplan  
Nr. GI 03/07, 1. Änderung  
Gebiet „Dulles-Siedlung“**

Stand: 24.02.2010

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	2
2.	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	2
3.	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	3
4.	<b>Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen</b> .....	4
5.	<b>Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b> .....	6
6.	<b>Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten</b> .....	6
7.	<b>Verfahrensablauf</b> .....	7

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund der Beschlüsse im Rahmen des Sonderinvestitionsprogrammes sowie bezüglich der Landesgartenschau 2014 soll auf der städtischen Grünfläche zwischen Miller Hall (ehemalige Volkshalle) und der John-Foster-Dulles-Siedlung kurzfristig ein Sportplatz mit Kunstrasenbelag errichtet werden. Die planungsrechtliche Vorprüfung dieses Bauvorhabens hat ergeben, dass die im rechtswirksamen Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ (2008) festgesetzte Zweckbestimmung der Grünfläche „Öffentlicher Bolz- und Spielplatz“ (zur Naherholung) keine Genehmigungsgrundlage für die geplante Sportanlage darstellt.

Eine vorgelegte Machbarkeitsstudie zu Umnutzungsmöglichkeiten der Miller Hall lässt erkennen, dass eine neue Nutzung, beispielsweise in Form einer Veranstaltungshalle, nur unter erheblichem Aufwand möglich ist und zusätzlich notwendige Stellplätze auf externen Flächen im näheren Umfeld nachgewiesen werden müssen.

Diesem Bedarf ist für die Entwicklungsmöglichkeit der Miller Hall Rechnung zu tragen.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung am 19.11.2009 die Einleitung des ersten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ beschlossen.

### 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der erste Planänderungsbereich umfasst die Grünfläche zwischen dem Straßenzug Grünberger Straße - An der Volkshalle – Fröbelstraße und dem Gebäudebestand der ehemaligen US-middle school (Kindergarten) in der John-Foster-Dulles-Siedlung.

Zum Einleitungsbeschluss umfasste der räumliche Geltungsbereich zur ersten Planänderung mit einer Größe von 1,65ha noch den gesamten Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit angrenzenden Verkehrs- und Stellplatzflächen (siehe Abbildung 1 unten) sowie den städtischen Parzellen in der Gemarkung Gießen, Flur 53 Nrn. 5/2 teilweise, 5/4, 5/9 und 5/10.

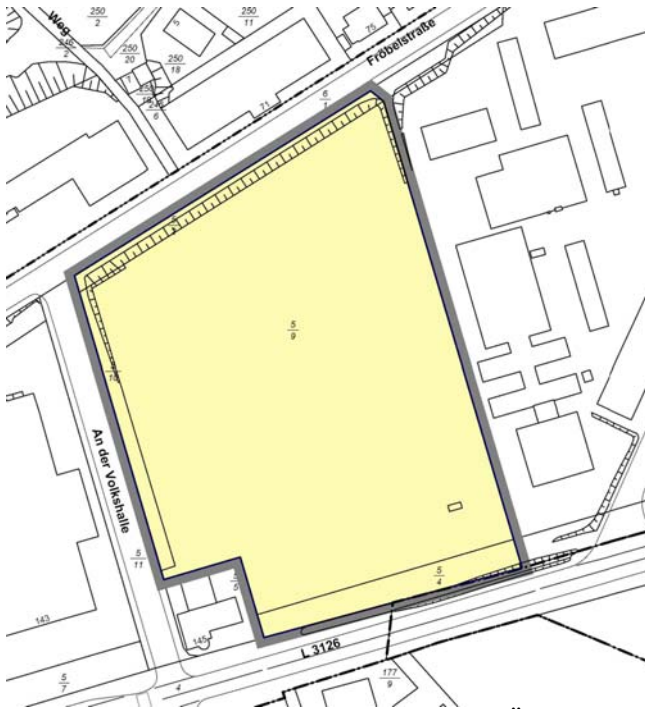


Abb. 1: Plangeltungsbereich GI 03/07, 1. Änderung zur Einleitung

Im Zuge des Planänderungsverfahrens wurde ein erhöhter Abstimmungsaufwand für die erforderlichen Festsetzungen im nördlichen Teil der Grünfläche entlang der Fröbelstraße sowie im Bereich der Stellplatzflächen erkannt. Dieser Teilbereich soll einerseits, wie ursprünglich vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, als öffentliche Grünfläche für Spiel, Sport und Freizeitnutzungen ausgestaltet werden. Andererseits wird er zur Unterbringung von Stellplätzen für umliegende Einrichtungen (Miller Hall, Bürogebäude mit Verwaltungsfachschule) benötigt, deren genauer Bedarf und Flächen sparende (z.B. durch Doppelnutzung) sowie quartiersverträgliche Anordnung noch in Abhängigkeit zur Nachfolgenutzung der Miller Hall abgestimmt werden müssen.

Daher wird der räumliche Geltungsbereich der ersten Planänderung GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ auf den Teilbereich der Grünfläche, der für die Errichtung der Sportanlage benötigt wird, reduziert. Seine Größe beträgt nunmehr 1,1 ha. Er umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 53, Nrn. 5/4 sowie 5/9 teilweise.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der erfolgten Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches wird mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ nur noch das Planungsziel einer planungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung der geplanten Errichtung einer städtischen Sportanlage in Form eines Kunstrasen-Fußballplatzes mit Flutlichtanlage, Funktionsgebäude und den erforderlichen Stellplätzen sowie Nebenanlagen verfolgt.

Darüber hinaus wird mit durch den endgültigen Ausbau der bereits vorhandenen Stellplatzanlage mit ihrer Zufahrt zur Grünberger Straße eine geordnete Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich mit Querung der entlang der Grünberger Straße verlaufenden Fuß- und Radwegeanlage für die Zielverkehre zum Sportplatz sowie den angrenzenden Stellplätzen eines Restaurants erreicht. Zudem könnten die ca. 40 Stellplätze perspektivisch auch von Besuchern der Miller Hall genutzt werden.

Ein Bebauungsplan stellt regelmäßig die Genehmigungsgrundlage für Sportanlagen als Zweckbestimmung von Grünflächen dar. Hierzu muss die im ursprünglichen Bebauungsplan GI 03/07 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Bolz- und Spielplatz/Naherholung“ im Bereich der geplanten Sportanlage entsprechend umgewidmet werden.

Für deren Errichtung ist darüber hinaus ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

#### 4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen

Das Gartenamt hat in Abstimmung mit dem Sportamt eine Vorentwurfsplanung für die Sportanlage sowie die Gestaltung der angrenzenden Flächen zur Fröbelstraße als öffentliche Spiel- und Freizeitanlage erstellen lassen (Abb. 2).

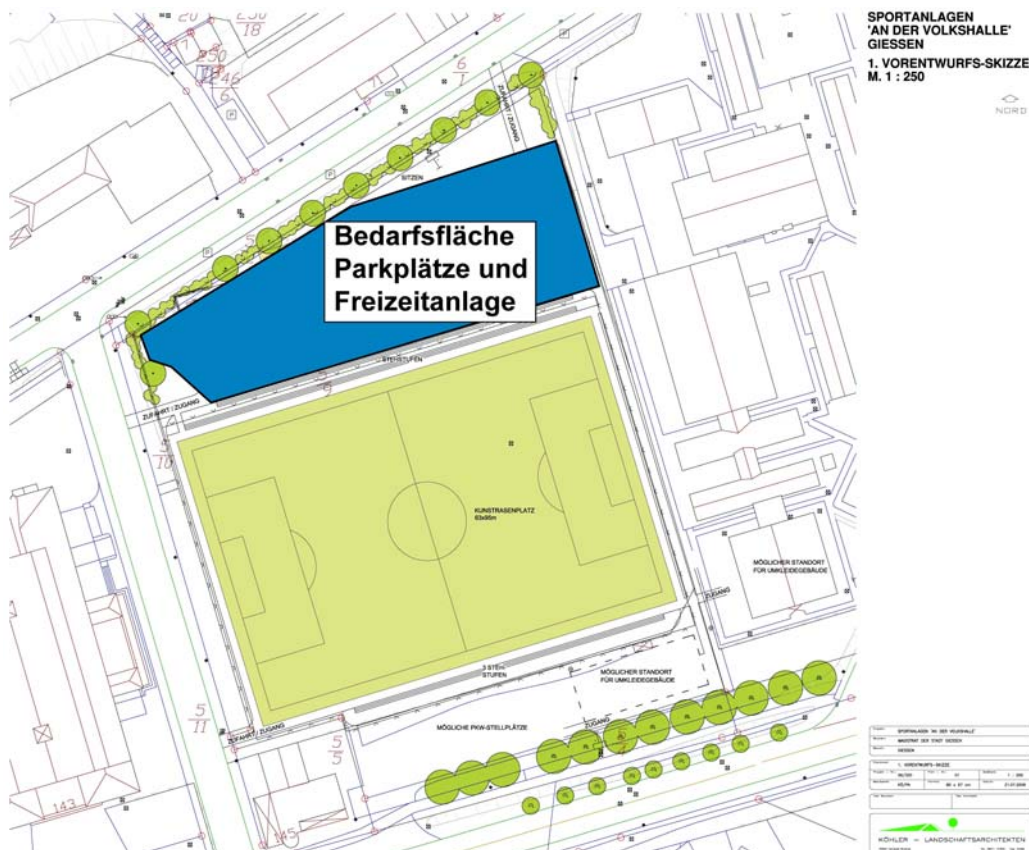


Abbildung 2: Vorentwurfsskizze Sportplatzplanung Grünberger Straße, Büro Köhler 7/09

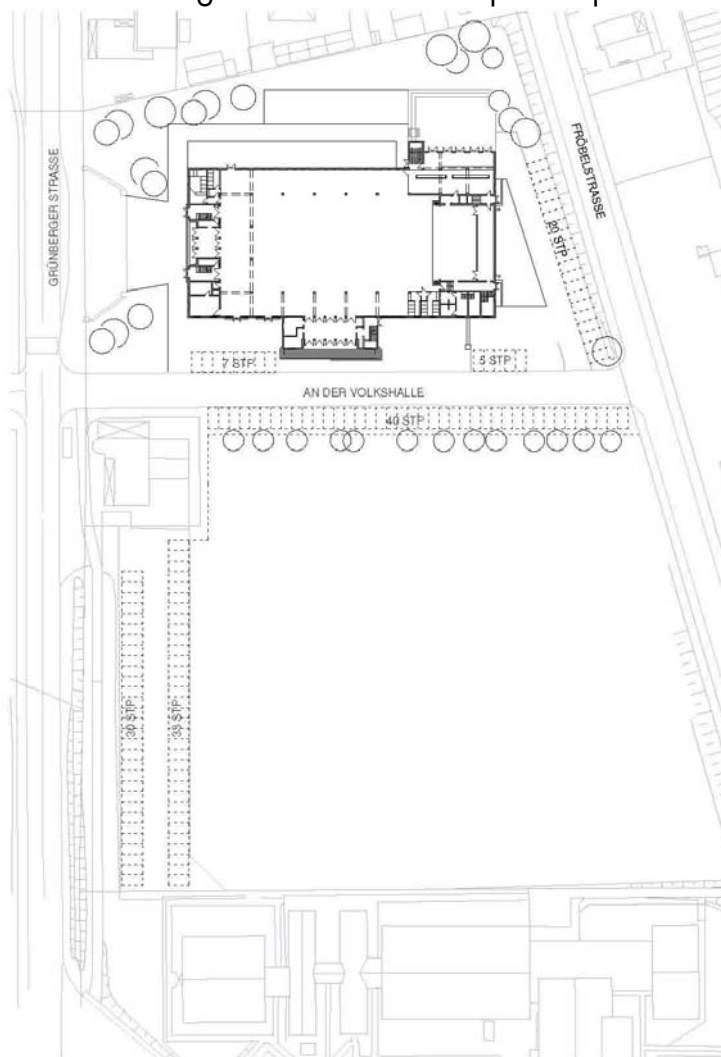
Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorabstimmung wurden zwei Lärmgutachten (Büro Fritz, 9+10/09) erstellt. Für eine überwiegende Nutzung der Sportanlage zu Vereinszwecken, insbesondere abends und am Wochenende, hat der Lärmgutachter festgestellt, dass die Sportplatzplanung unter der Auflage einer Vermeidung des Spielbetriebes in der sonn- und feiertäglichen Mittagszeit (13 – 15 Uhr) oder alternativ Beschränkung im Zeitraum zwischen 9 – 20 Uhr auf maximal 4 Stunden immissionsschutzrechtlich abgesichert ist. Für eine öffentliche Nutzung als sog. Bolzplatz wurde die Einschränkung des Spielbetriebes sonn- und feiertags auf den Zeitraum von 9 – 12 Uhr und 14 – 20 Uhr als immissionsschutzrechtlich konfliktfrei erkannt.

Die Sportanlage soll gemäß der Vorabstimmung zur Landesgartenschau den auf dem Sportplatz an der Ringallee aktiven Vereinen zur Verfügung gestellt werden. Über die dauerhafte Nutzungsperspektive gibt es bislang noch keine Aussagen aus der Sport-

stätten-Entwicklungsplanung. Durch die Umnutzung der ehemaligen Militärfächen mit einer großen Zahl an Wohneinheiten ist die Lage des Sportplatzes zukunftssträchtig, und eine Nutzungsperspektive kann unterstellt werden.

Das richtliniengem bemessene Fußballfeld erhält einen Kunstrasen und ermöglicht auch den parallelen Spielbetrieb für zwei Jugendspiele (Queraufstellung). Zur Sportanlage gehören ein Funktionsgebäude, die notwendigen Stellplätze, eine Flutlichtanlage sowie die Einzäunung, teilweise mit Ballfangzaun.

Zeitgleich zur Sportplatzplanung hat das Hochbauamt aufgrund eines Stadtverordneten-Beschlusses eine Machbarkeitsstudie für die Nachfolgenutzung der Millerhall (ehemalige Volkshalle) erarbeiten lassen. Diese kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der räumlichen Situation sowie sinnvoller anderweitiger Nutzungen der Freiflächen ein externer Stellplatzbedarf in Höhe von etwa 100 Stellplätzen abgedeckt werden müsste (siehe Abb. 3), um die Vorgaben der Stellplatzsatzung beispielsweise für die Nutzung als Versammlungsstätte mit einer Sitzplatzkapazität von 1.200 Sthlen zu erfüllen.



Stellplätze, Variante 2

Miller Hall\_Nutzungs- und Machbarkeitsstudie

Nachweis Stellplätze

M 1 : 1000

Abbildung 3: Vorschlag zur externen Stellplatzunterbringung aus Machbarkeitsstudie Miller Hall, Büro aplus, 7/09

Weiterhin muss bei der erneuten Beplanung der städtischen Grünfläche berücksichtigt werden, dass ein angrenzend untergebrachtes Ingenieurbüro 80 Stellplätze entlang der Straßen An der Volkshalle und Fröbelstraße auf städtischen Flächen angepachtet hat. Zudem hat die angrenzend gelegene Volkshochschule zu Spitzenzeiten zusätzlichen Parkraumbedarf.

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

Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird der Bereich als Grünfläche Bestand mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

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

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

## **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

Der räumliche Plangeltungsbereich enthält im überwiegenden Teil eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportplatz gemäß Punkt 9 der PlanzV. Der geplante Kunstrasenplatz in West-Ost-Ausrichtung mit den Abmessungen 95\*63m ist nachrichtlich in seiner Lage dargestellt.

Weiterhin werden die überbaubare Grundstücksfläche für das erforderliche Funktionsgebäude mit zwingend festgesetzter Geschosshöhe von einem Vollgeschoss sowie die Stellplatzfläche mit ihrem Zufahrtsbereich festgesetzt.

Die Stellplatzfläche grenzt unmittelbar an das auf dem Flurstück 5/5 vorhandenen Restaurant mit seinen privaten Stellplatz- und Hofflächen an. Somit wird die Andienung des Restaurants planungsrechtlich abgesichert. Die Stellplatzfläche der Sportanlage soll auch von Besuchern des Restaurants sowie insbesondere der Miller Hall mitgenutzt werden.

Entlang der Grünberger Straße wurden wie im Ursprungs-Bebauungsplan zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ und einem Pflanzstreifen entlang der vorhandenen Baumallee sowie dazwischen liegend eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den in 2008 ausgebauten Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan vorhandenen Leitungen (Wasser- und Fernwärme-Hausanschlussleitungen) werden nicht mehr nachrichtlich dargestellt.

Ihr Rückbau bzw. die bedarfsgerechte Umverlegung wurde bereits mit den Stadtwerken Gießen vorabgestimmt und wird im Zuge der Errichtung der Sportanlage vorgenommen.

## **6. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten**

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt vollständig im Verfahrensgebiet des am 14.12.2009 eingeleiteten Bodenordnungsverfahrens „Dulles-Siedlung“. Das Stadtvermessungsamt als zuständige Behörde hat darauf hingewiesen, dass mit der öffentlichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses am 17.12.2009 auch die Flurstücke 5/4 und 5/9 im Plangebiet einer Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 51 BauGB unterliegen. Demnach bedürfen beispielsweise Grundstücksteilungen oder –ver-

änderungen der Genehmigung der Umlegungsstelle. Die bereits vor der Bekanntmachung genehmigte Vorbereitung des Baus der Sportanlage (Erdarbeiten) bleibt unberührt.

Beide betroffenen Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist in Relation zur Grünfläche deutlich untergeordnet.

Die vorhandene bereits festgesetzte Nutzungsart „Grünfläche“ bleibt daher im Wesentlichen erhalten.

Die Errichtung und Finanzierung der Sportanlage erfolgt im Rahmen eines Sonder-Konjunkturprogrammes von Bund+Land.

Es wurden Investitionskosten von ca. 800 T€ eingestellt. Zusätzlich werden laut Auskunft des Gartenamtes ca. 250 T€ zur Errichtung des Funktionsgebäudes sowie der Stellplätze erforderlich.

## **7. Verfahrensablauf**

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

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls- von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 11.000 m<sup>2</sup> und fast ausschließlich eine Grünfläche, die weitgehend erhalten bleiben soll.

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

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben, zumal der Ursprungs-Bebauungsplan GI 03/07 ebenfalls im beschleunigten verfahren aufgestellt wurde.

Es gilt:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Änderung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2+3 BauGB durch eingeschränkte Beteiligung betroffener Bürgerinnen und Bürger sowie Behörden und städtische Ämter

zum Bebauungsplan-Entwurf. Es wurde/wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

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

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

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Dezember 2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine nahezu inhaltsgleiche Stellungnahme wurde von mehreren am Ankauf benachbarter Wohngebäude in der Dulles-Siedlung interessierter Bürger/-innen abgegeben. Darin werden folgende Anregungen vorgetragen:

- Neuordnung der Verkehrsabwicklung zur Beruhigung des ausgewiesenen Wohngebietes in der Dulles-Siedlung und
- Gesamtbewertung der Lärmimmissionen im Wohngebiet unter Berücksichtigung auch der Nachfolgenutzungen der ehem. middle school.

Zur (künftigen) Verkehrsabwicklung wird bezüglich der Planinhalte des ersten Änderungsverfahrens festgestellt, dass die geplante Erschließung und Stellplatzanordnung der Sportanlage zu keinen signifikanten Änderungen der Bestandssituation und insbesondere – aufgrund der gutachterlichen Einschätzung - auch wahrnehmbaren Belästigungen im Wohngebiet führen wird.

Eine Gesamtbewertung der Lärmimmissionen ist aus rechtlichen Gründen nicht zulässig und aufgrund der unterschiedlichen Planungsstände auch faktisch nicht möglich. Bei der Nachfolgenutzung der ehem. middle school werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren abgeprüft. Der Betreiber der Sophie-Scholl-Schule hat mitgeteilt, dass die Hol- und Bringfahrten durch Eltern über die Grünberger Straße abgewickelt werden sollen und somit wesentliche Verkehre aus den Wohngebieten heraus gehalten werden können. Zudem wird die Schulnutzung voraussichtlich auf maximal 5 Jahre befristet im Gebäudebestand statt finden. Eine abschließende bauliche und verkehrliche Lösung wird anschließend unter Berücksichtigung auch der Anwohnerinteressen abgestimmt und umgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 BauGB den möglicherweise von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürgern als auch zeitgleich ausgewählten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist (5.02. – 19.02.2010) zugesandt.



Dem Planentwurf haben u.a. das ASV Schotten, der Landkreis Gießen (Bauaufsicht/Immissionsschutz und untere Wasserbehörde), die Stadtwerke sowie das Liegenschaftsamt zugestimmt.

Die Wasserbehörde regte bereits zum Gesamt-Bebauungsplan GI 03/07 die Erstellung eines Gesamtentwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung der Vorschriften zur Niederschlagswasserverwertung an. Diese Anregung betrifft den Planvollzug.

Die Spielvereinigung Blau-Weiß hat ihre aus der Diskussion um die Planung zur Landesgartenschau bekannte Position bekräftigt. Die Stellungnahme enthält aus planungsrechtlicher Sicht keinen Abwägungsbedarf und wurde der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben.

Die Stellungnahme des Bauordnungsamtes mit Anregungen zur Ausweisung der Grünfläche als private Grünfläche und die Ausgestaltung der Sportanlage unter Immissionsaspekten wurde in die Abwägung eingestellt.

Zusätzliche Lärmquellen wie Lautsprecheranlage oder eine Außenbewirtschaftung des Funktionsgebäudes sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sowie durch entsprechende Vereinbarungen mit den künftigen Nutzern ausgeschlossen werden.

Die sonstigen vorgebrachten Hinweise wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans so weit wie möglich und erforderlich berücksichtigt.

Gießen, den 24.02.2010

Stadtplanungsamt