



**Begründung zum  
Bebauungsplan  
Nr. GI 03/07, 2. Änderung  
Gebiet „Dulles-Siedlung“  
(Miller Hall und ehem. middle school)**

Stand: 11.11.2013

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>2</b>
2.	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
3.	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>4</b>
4.	<b>Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
5.	<b>Erläuterungen zu den Planfestsetzungen und zu vertraglichen Regelungen.....</b>	<b>7</b>
6.	<b>Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>13</b>
7.	<b>Verfahrensart und -ablauf.....</b>	<b>14</b>

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

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

Nach der im Herbst 2011 erfolgten Veräußerung vom Bund an einen privaten Investor, der die denkmalgeschützte ehemalige Volkshalle für kommerzielle Zwecke umbauen und nutzen will, wurde vom künftigen Betreiber im Frühjahr 2012 ein vorläufiges und im Sommer 2013 ein endgültiges Nutzungs-, Umbau- und Stellplatzkonzept mit mehreren Lärmgutachten vorgelegt. Darin wird die Umnutzung der Miller Hall als Kultur- und Sporthalle u.a. für Feierlichkeiten und repräsentative Anlässe (Firmen, Hochschulen o.ä.), Kongresse, Konzerte, Tanzveranstaltungen und Ausstellungen vorgesehen. Die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird erforderlich, da kommerzielle Nutzungen in der bisher als Gemeinbedarfseinrichtung festgesetzten Anlage nicht zulässig wären.

In einer von der Stadt beauftragten Machbarkeitsstudie zu Umnutzungsmöglichkeiten der Miller Hall (2009) wurde erkannt, dass eine sinnvolle Nachfolgenutzung beispielsweise in Form einer Veranstaltungshalle für sportliche und/oder kulturelle Zwecke aufgrund der Anforderungen der Stellplatzsatzung und der beengten Situation auf dem Baugrundstück selbst nur bei Nachweis zusätzlicher notwendiger Stellplätze auf externen Flächen im näheren Umfeld möglich ist. Daher soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch ein diesbezüglicher Bedarf und die Lage dieser Stellplatzflächen geprüft und deren Standort in das Planänderungsverfahren einbezogen werden. Der Restbereich dieser Grünfläche soll als öffentliche Spiel- und Grünanlage gesichert werden.

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

bisher dort untergebrachte Sophie-Scholl-Schule ab 2013 in einem Neubauvorhaben in einem Teilgebiet der Marshall-Siedlung (ehemalige High School) untergebracht worden ist und weder ein Bedarf noch eine Träger-Perspektive für die dort festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke erkannt wird.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Mit dem Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 6.09.2012 wurde der 1,5 ha große räumliche Geltungsbereich aus dem Einleitungsbeschluss der zweiten Planänderung erweitert. Neben dem Gelände der Miller Hall, der Straße An der Volkshalle sowie dem Bereich der nach der ersten Planänderung (Vereinsportanlage) verbliebenen öffentlichen Grünfläche zur Fröbelstraße hin, wurde aufgrund einer Vorabstimmung mit der Gießener Lebenshilfe der räumliche Geltungsbereich der zweiten Planänderung GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ um den Teilbereich der ehemaligen middle school erweitert, um über möglichst flexible Festsetzungen zu Nutzungsart und Bebauung eine bedarfsgerechte und städtebaulich verträgliche Nachfolge-Lösung der Sophie-Scholl-Schule vorzubereiten.



Abb. 1: Plangeltungsbereich GI 03/07, 2. Änderung zum Entwurfsbeschluss (9/2012)

Im Zuge der ersten Überarbeitung des Entwurfes zum Planänderungsverfahren hat sich die Notwendigkeit der Einbeziehung mehrerer bebauter Grundstücke nördlich der Fröbelstraße sowie des mit einer Gaststätte bebauten Eckgrundstücke An der Volkshalle/Grünberger Straße in den räumlichen Geltungsbereich ergeben, um insbesondere die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung zu ermöglichen.

Durch nochmalige Änderung des Stellplatzkonzeptes für die Miller Hall in Form einer auf dem Baugrundstück zu realisierenden Parkgarage und Verzicht auf externe Stellplätze für die nächtliche Nutzung kann auf die zum 2. Planentwurf erfolgte Erweiterung des Plangeltungsbereiches verzichtet werden. Der Änderungsbebauungsplan umfasst somit wieder den beschlossenen räumlichen Plangeltungsbereich des 1. Entwurfes.

Der räumliche Geltungsbereich der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ vorgesehenen Teilfläche ist etwa 2,4 ha groß und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 53 Nrn. 5/7, 5/9 teilweise/tlw., 5/10+11, 5/14+15, 5/18 und 203/2 (Stand: 10/2013).

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

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

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

Seit Anfang 2012 befindet sich ein Nachfolgenutzungskonzept für die Miller Hall in der Abstimmung. Der Eigentümer und der Betreiber beabsichtigen eine Nutzungsänderung bzw. -erweiterung der bisherigen Sporthalle zu einer Kultur- und Sporthalle und haben Anfang März 2012 eine vorläufige und im April 2013 eine endgültige Betriebsbeschreibung (Anlage 1) vorgelegt. Gemäß der städtischen Anforderungen wurden daraufhin mehrere schalltechnische Untersuchungen erstellt, die mehrere Varianten einer Nutzung und Parkraumbewirtschaftung begutachtet sowie Empfehlungen zum schalldämmenden Ausbau des Gebäudes und der Parkplätze ausgesprochen haben. Zudem wurde bereits mit interessierten Sportvereinen und sonstigen Nutzern über Ausstattungsanforderungen und Mietkonditionen verhandelt.

Nach

- einer stadtinternen Vorbeteiligung unter Einbeziehung u.a. der Stadthallengesellschaft sowie der Messegesellschaft M.A.T. Objekt/Messe Gießen GmbH,
- Auswertung der Ergebnisse der fortgeschriebenen Lärmgutachten und
- Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele gemäß § 13a Abs. § Nr. 2 BauGB,

- 2 Offenlagen und Behördenbeteiligungen und der eingeschränkten erneuten Beteiligung zu insgesamt 3 Planentwürfen

hat der Magistrat eine Bewertung dieses Nutzungskonzeptes vorgenommen, die im Kapitel 5 aufgeführt ist.

Mit der Gießener Lebenshilfe e.V. wurden Vorgespräche über ein Nachfolgekonzept für den Bereich der ehemaligen middle school durchgeführt. Für den derzeit als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzten Bereich wurden möglichst flexible Festsetzungen getroffen. Im Oktober 2013 hat die Lebenshilfe ihr Grundstück an einen sozialen Träger verkauft, der seinen Standort einer Tagesstätte mit Verwaltung und Wohneinheiten für seelisch beeinträchtigte Menschen aus der Gießener Innenstadt in die Dulles-Siedlung verlegen wird, jedoch noch kein konkretes Bau- und Nutzungskonzept vorlegen konnte.

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

- Planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung der Miller Hall als Anlage für sportliche und kulturelle Zwecke und Veranstaltungen innerhalb eines Mischgebietes mit
  - Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie z.B. Einzelhandelsbetriebe oder Vergnügungsstätten,
  - vorrangiger Nutzung für Vereinszwecke (Sport und Kultur), repräsentative Anlässe (Firmen, Hochschulen, Parteien u.a.) und Feierlichkeiten sowie (kleinerer) Konzerte und ausnahmsweiser Nutzung für und lautere nächtliche Großveranstaltungen,
  - Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der Miller Hall zur Regelung der erforderlichen Grundstücksankäufe und Anpachtung, Realisierung und Nutzung bzw. Bewirtschaftung der privaten Parkflächen sowie Einschränkung der Hallennutzung in der Nachtzeit bzw. durch Großveranstaltungen gemäß Lärmschutzgutachten,
- Planungsrechtliche Sicherung einer ausreichenden Stellplatzversorgung für die Miller-Hall mit direkt zugeordneten bis zu 100 Stellplätzen für eine ganztägige Nutzung sowie vertragliche Regelung über die Bereitstellung von ausreichend weiteren Stellplätzen auf externen Grundstücksflächen im näheren Umfeld bei seltenen Großveranstaltungen,
- Deckung des weiteren Bedarfes an externen Stellplatzflächen für die umliegenden Einrichtungen (Bürogebäude, Volkshochschule) u.a. durch Nutzung von privaten Parkplatzflächen,
- Vorbereitung der Realisierung einer öffentlichen Spiel- und Freizeitanlage auf dem restlichen Teil der Grünfläche entlang der Fröbelstraße,
- Planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung/-bebauung der middle school innerhalb eines Mischgebietes.

#### **4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen**

Der derzeit geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Bestand aus.

Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtung (Zweckbestimmung: „Bürgerhaus“) sowie Grünfläche Bestand mit Zweckbestimmung Sportplatz und Wohnbaufläche Bestand (Teilgebiet middle school) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung an die Inhalte der Bebauungsplanänderung angepasst.

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

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

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

- für die Teilfläche Miller Hall Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und sportliche Zwecke,
- für die Teilfläche Straße An der Volkshalle Straßenverkehrsfläche und öffentliche Parkflächen,
- für die Teil(grün)fläche an der Fröbelstraße öffentliche Grünfläche „Bolz- und Spielplatz“ und
- für die Teilfläche middle school Gemeinbedarfsfläche „Sozialzentrum“.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorabstimmung wurden mehrere Schalltechnische Untersuchungen (Büro GSA/Limburg 4/13, P 11063-1, mit ergänzenden Stellungnahmen vom 10.06.2013, P 11063 vom 27.08.2013) erstellt, worin das vom Betreiber vorgesehene Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der geplanten Ausbaumaßnahmen am Gebäude und der Stellplatzflächen an Hand der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der benachbarten Wohn- und Mischbebauung abgeprüft wurde.

Als Ergebnis hält das Gutachten fest, dass

- Veranstaltungen mit z.B. elektroakustischen Anlagen (Mikrofonen, Musikanlage) oder Live-Musik und einem zu Grunde gelegten Innengeräuschpegel bis 95 dB(A) tagsüber und bis um 21:30 Uhr die Schutzanforderungen der Nachbarschaft ohne besondere Auflagen erfüllen,
- Nächtliche Regelveranstaltungen wie z.B. Familienfeiern mit 500 - 850 Personen oder ruhigere Vortrags-, Sitzungs- und Kulturereignisse (Kabarett/Kleinkunst, Lesungen, Chorproben) mit einem technisch zu begrenzenden Gesamt-Innengeräuschpegel bis 90 dB(A) in Verbindung mit umfangreichen Baumaßnahmen an der Gebäudeinnenhülle (2. Fenster und Türen, Deckenverkleidung, Austausch von Oberlichtern usw.) die Schutzanforderungen der Nachbarschaft ohne besondere Auflagen erfüllen, wenn
  - a. zusätzlich eine bis zu 3,00 m hohe Lärmschutzwand (mit Erhöhung in Richtung des Wohngrundstückes Fröbelstraße 60 auf 4,50 m Höhe) an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet wird,
  - b. eine Parkgarage im Bereich der vorhandenen Tennisplätze westlich der Miller Hall mit zum Wohn- und Mischgebiet hin geschlossenen Wänden und Decke zur ganzjährigen Nutzung der Stellplatzflächen errichtet wird und
  - c. Großveranstaltungen z.B. als Konzerte mit bis zu 1.500 Personen gemäß der anzulegenden Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998) an weniger als 10 Tagen im Jahr zulässig sind.

Bis zum Herbst 2013 konnten diese baulichen Zusatzmaßnahmen seitens des Investors eingeplant und auch mit den Anforderungen der Denkmalpflege (Freihaltung von Teilen der Deckenkonstruktion) und des Brandschutzes vorabgestimmt werden.

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

## **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen und zu vertraglichen Regelungsinhalten**

### Städtebauliches Konzept

Die Miller Hall soll, nach der Zwischennutzungsphase durch die US-Armee, wieder ihre ursprüngliche Funktion als Veranstaltungshalle für einen möglichst breiten Nutzerkreis und insbesondere auch das wachsende Wohnquartier im Gießener Ostviertel einnehmen. Dafür muss ein Umbau-, Nutzungs- und Stellplatzkonzept mit den zuständigen Behörden (denkmalfachlich, brandschutz- sowie lärmtechnisch- und bauordnungsrechtlich) abgestimmt werden, was insbesondere auf die Lärmschutzbelange der Wohnnachbarschaft Rücksicht nimmt.

Die Grundstücksfläche Miller Hall wird um die südlich und nördlich angrenzenden städtischen Parzellen erweitert (vereinigt) und zum Bestandteil des sich hufeisenförmig um den städtischen Kunstrasenplatz erstreckenden Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2.

Der Bereich der ehemaligen middle school wird spätestens ab 2014, nach Verlegung der dort befindlichen Sophie-Scholl-Schule zum im Bau befindlichen Standort der ehemaligen US-High School, einer Nachfolgenutzung zugeführt. Die Lebenshilfe Gießen e.V. hat das Areal nach Mitteilung (10/2013) an einen Trägerverein zur Realisierung einer Wohn- und Begegnungsstätte (bis zu drei Wohngebäuden, Tages- und Begegnungsstätte, Therapie- und Verwaltungsräume) für seelisch kranke Menschen verkauft. Die Umnutzungsplanung muss die Belange des angrenzenden städtischen Kunstrasenplatzes mit Sportbetrieb, auch in den Abendstunden und am Wochenende, berücksichtigen.

Auf einer im städtischen Eigentum befindlichen Grünfläche südlich der Fröbelstraße soll eine öffentliche Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz zur Quartiersversorgung angelegt werden.

### Stellplatz- und Verkehrskonzept

Die Miller Hall erhält auf der Westseite im Bereich der derzeit vorhandenen Tennisplätze eine bis zu 2,00 m tief in das Gelände eingegrabene, den Geländeanstieg ausnutzende Parkgarage mit rd. 52 Stellplätzen, die zur mit Wohngebäuden versehenen Westseite mit einer geschlossenen und außen begrünten Wand versehen wird. Diese Konstruktion ermöglicht laut o.g. Schalltechnischer Stellungnahme eine ganztägige Nutzung. Das städtische Brandschutzamt hat mittlerweile seine Zustimmung zu ei-

ner nur teilweise möglichen Zufahrt und zu eingeschränkten Aufstellflächen auf dem Baugrundstück erteilt.

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Kunstrasenplatz und der Fröbelstraße wird etwa hälftig geteilt. Auf der westlichen Hälfte wird ein privater Parkplatz innerhalb eines Mischgebietes mit ca. 62 Stellplätzen und Zufahrt zur Straße An der Volkshalle errichtet und gemäß Stellplatzsatzung begrünt. Hierbei sind die Anforderungen des Gartenamtes bezüglich eines ausreichenden Abstandes der Bäume zum Kunstrasenplatz zu berücksichtigen. Diese Stellplätze werden vorrangig als Ersatzstellplätze für ein benachbartes Bürogebäude genutzt, da die Nutzer/-innen bisher insbesondere im Bereich der Miller Hall geparkt haben. Da die nächtliche Nutzung dieser Stellplätze im Zusammenhang mit der Miller Hall entfällt, wird auf Lärmschutzauflagen im Bebauungsplan verzichtet.

Die Straße An der Volkshalle wird mit einer auf 6,50 m reduzierten Fahrbahnbreite, ca. 28 öffentlichen Parkplätzen als Senkrechtparker auf der Ostseite, einer beidseitigen Baumallee sowie beidseitigen Gehwegen (auf der Westseite zur Erschließung auch der Miller Hall mit starkem Fußgängerverkehr 4,00 m breit) versehen. Der Bebauungsplan bereitet den erstmaligen, beitragspflichtigen Ausbau der Straße vor, der allerdings laut Auskunft des Tiefbauamtes derzeit noch nicht absehbar ist.

Aufgrund des geplanten Trennprinzips beim Endausbau mit ausreichend breiten Gehwegen zwischen der Fröbelstraße und der Grünberger Straße wird eine allgemeine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei den seltenen Großveranstaltungen in der Miller Hall mit bis zu 1.500 Besucher/-innen stehen abends und nachts ca. 100 Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Verfügung. Je nach in der Baugenehmigung für derartige seltene Veranstaltungen auferlegtem Stellplatzschlüssel kann der Nachweis auf ca. 15 ergänzend einzurichtenden Stellplätzen an der städtischen Vereinssportanlage, ca. 40 öffentlichen Parkplätzen an den Straßen An der Volkshalle und Fröbelstraße (Südseite), weiteren rd. 20 Stellplätzen an der städtischen Musikschule und – unter dem Vorbehalt einer Abstimmung mit der Universität – bis zu 270 störungsfrei zugänglichen Stellplätzen auf dem rd. 250 m entfernten Sport-Campus erbracht werden, womit insgesamt bis zu 450 Stellplätze genutzt werden könnten.

#### Plan- und Textfestsetzungen

Der 3. Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung sieht *neben* der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes (2008) insbesondere zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zum Immissionsschutz auch ergänzende Regelungen durch textliche Festsetzungen vor.

Alle Änderungen begründen sich durch die Auswertung der Beteiligungsverfahren und anschließende weitere Abstimmung und Begutachtung des Nutzungs- und Stellplatzkonzeptes für die Nachfolgenutzung der Miller Hall.

Für die Teilbereiche Miller Hall und ehem. middle school wird die Festsetzung und Erweiterung des Mischgebietes MI 2 getroffen, da die vorgesehene Kultur- und Sporthalle als Anlage für kulturelle und sportliche Zwecke sowie die o.g. Nachfolgenutzungen für den Teilbereich middle school im Mischgebiet, auch unter Berücksichtigung der Nutzungsausschlüsse des Ursprungs-Planes, allgemein zulässig sind.

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

Die Ausweisung der neuen Stellplatzfläche als privater Parkplatz innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird durch die geplante o.g. Nutzung durch die Anlieger ohne nächtliche Inanspruchnahme durch Besucher/-innen der Miller Hall begründet.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben wie bei der ersten Änderung bestehen und werden durch weitere Festsetzungen ergänzt. Neben den bereits oben begründeten Zulässigkeitsregelungen innerhalb der verschiedenen Baugebiete werden Pflanzbindungen (zur Baumerhaltung) und Vorgaben zur Neubepflanzung der Böschungsbereiche auf dem Miller Hall-Grundstück aufgenommen, um die teilweise relativ hohen Bauwerke in das Siedlungsbild zu integrieren und eine optische Aufwertung des Wohnumfeldes zu erzielen.

Die Festsetzungen zu Lärmschutzanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 begründen sich auf den genannten gutachterlichen Empfehlungen.

Als städtebaulich vertretbar wurde dabei die Empfehlung einer Erhöhung der Lärmschutzwand in der Nordwestecke des Miller Hall-Grundstückes durch eine Erhöhung auf insgesamt 4,50 m Höhe in einem straßenabgewandten kurzen Abschnitt der Parkgarage bewertet.

#### Bewertung des Nutzungskonzeptes für die Miller Hall, Städtebaulicher Vertrag

Nach Durchführung der Beteiligungsverfahren zum ersten Planentwurf sowie Auswertung der Empfehlungen des mehrfach fortgeschriebenen Lärmgutachtens u.a. unter Einbeziehung eines weiteren Büros im Auftrag des Magistrates wird die geplante Nutzungsänderung der Miller Hall zur Kultur- und Sporthalle als innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig angesehen, wenn

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

Hierüber ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Magistrat und dem Eigentümer der Miller Hall vor dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung abgeschlossen worden, der folgende wesentlichen Inhalte umfasst:

- Vorbereitung der erforderlichen Grundstücksankäufe,
- Realisierung und Nutzung bzw. Bewirtschaftung der privaten Stellplatzflächen inklusive einer Revisionsklausel für den nachzuweisenden Fall eines dauerhaften Stellplatzdefizites bei Großveranstaltungen,
- Übernahme der Kosten für die Bebauungsplanung und des Ausbaus des Restabschnittes des westlichen Gehweges zur Grünberger Straße,
- die Einhaltung und Konkretisierung der Lärmschutzbestimmungen, die Begrenzung der Seltenen Ereignisse auf maximal 7 Veranstaltungen im Jahr, den Ausschluss besonderes lauter Disco- und Techno-Veranstaltungen und die Anzeigepflicht für sowie die Einrichtung eines Beschwerdemanagements bei nächtlichen Veranstaltungen (ab 950 Personen).

#### Lärmbegutachtung

Die Lärmgutachten bzw. Immissionsprognosen des vom Eigentümer der Miller Hall beauftragten Büros GSA Limburg wurden zur Wahrung der abwägungsrechtlichen Bestimmungen von einem im Auftrag des Stadtplanungsamtes tätigen weiteren geeigneten Büro (Fritz GmbH/Einhausen) geprüft.

In einer Stellungnahme vom 27.09.2013 wurde vom Büro Fritz mitgeteilt, dass die Grundannahmen, die Ermittlungsmethode und die Untersuchungsergebnisse plausibel erscheinen und gutachterlich mitgetragen werden können.

In einer schalltechnischen Stellungnahme des Büros GSA vom 27.08.2013 wurde für den kritischsten Fall der nächtlichen Beendigung einer Großveranstaltung mit abfahrenden Fahrzeugen die Schallausbreitung ermittelt und in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Es wurden die im Kapitel 4 aufgeführten Maßnahmen zum Schallschutz im und am Gebäude sowie bei der Stellplatz- und Freiflächenbewirtschaftung empfohlen, um die gemäß TA Lärm vorgeschriebenen Schutzanforderungen der benachbarten in Wohn- und Mischgebieten liegenden Nutzungen einzuhalten.

Auf dieser Grundlage kann davon ausgegangen werden, dass mit den getroffenen Festsetzungen im 3. Entwurf in Verbindung mit dem abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag alle erforderlichen Lärmvorgaben der TA Lärm und insbesondere das Planungsziel der Einhaltung der (insbesondere nächtlichen) Wohnruhe bei allen Wohngebäuden entlang der Fröbelstraße (siehe Verlauf der grünen 40 dB(A)Isophone) berücksichtigt werden können.

Die Umsetzung der lärmgutachterlichen Empfehlungen erfolgt abschließend auf der Ebene des/der Baugenehmigungsverfahrens/s mit entsprechenden Auflagen.



Die nachfolgende Tabelle zeigt für die in der Umgebung der Miller-Hall angeordneten Berechnungsaufpunkte die Berechnungsergebnisse für die Stellplatznutzung der wahren „Nachtzeit“ [„lauteste Nachtstunde“]. Hierbei wurde die vollständige Abfahrt von allen Stellplätzen nach Veranstaltungsende in den Berechnungen berücksichtigt.

**Tabelle 1:** Berechnungsposition Parkplatz – Tageszeit/Nachtzeit

Immissionsposition Bezeichnung	Gebiet	IRW	Teil-Beurteilungspegel		
			Frequentierung des Parkplatzes (abfahrender Verkehr) während der "lautesten Nachtstunde"		
			EG	1. OG	2. OG/DG
IP 1	MI	45	<b>36,6</b> [34,0]	<b>37,3</b> [34,3]	<b>37,8</b> [34,5]
IP 2	MI	45	<b>35,7</b> [32,7]	--	--
IP 3	MI	45	<b>33,3</b> [30,6]	<b>36,0</b> [32,6]	--
IP 4a	MI	45	<b>38,9</b> [37,0]	--	--
IP 4b	MI	45	<b>32,9</b> [30,2]	<b>34,2</b> [31,2]	--
IP 4c	MI	45	<b>36,9</b> [34,0]	<b>40,7</b> [39,1]	--
IP 5	MI	45	<b>35,9</b> [35,2]	--	--
IP 6a	MI	45	<b>31,6</b> [28,5]	--	<b>36,1</b> [32,4]
IP 6b	MI	45	<b>33,6</b> [27,8]	--	<b>39,2</b> [34,1]
IP 7a	WA	40	--	--	<b>39,9</b> [34,8]
IP 7b	WA	40	<b>31,6</b> [28,1]	--	<b>39,1</b> [34,9]
IP 7c	WA	40	<b>32,5</b> [27,2]	--	<b>38,9</b> [32,8]
IP 8	MI	45	<b>36,7</b> [34,0]	--	<b>39,6</b> [32,1]
IP 9	WA	40	<b>34,4</b> [26,3]	--	<b>36,3</b> [29,6]
IP 10	WA	40	<b>26,7</b> [22,3]	--	<b>33,6</b> [25,9]
IP 11	MI	45	--	<b>42,5</b> [33,7]	--
IP 12	MI	45	--	<b>39,6</b> [26,5]	--
IP a*	GE <sub>e</sub>	--	--	<b>47,1</b> [40,4]	--
IP b*	GE <sub>e</sub>	--	--	<b>46,5</b> [40,3]	--
IP c	MI	45	--	<b>40,7</b> [34,9]	--
IP d	MI	45	--	<b>44,4</b> [29,8]	--

IRW = Immissionsrichtwert

Bei Ausschluss von Wohnnutzung in GE<sub>e</sub> kann auf die Anwendung des „Nachrichtwertes“ bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Genehmigungsbehörde verzichtet werden.

[...] Anteil Tiefgarage

Abb. 2+3: Geräuschimmissionsprognose Büro GSA, 27.08.2013

Die auch von der oberen Immissionsschutzbehörde angeregte Überprüfung einer Lösungsmöglichkeit für den einzig verbliebenen Lärmschutz-Konflikt, einer Überschreitung der gemäß TA Lärm im Mischgebiet anzuwendenden Immissionsrichtwerte bei den beiden Immissionspunkten IP a+b (aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurde dort auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verzichtet) hat ergeben, dass die ermittelten Pegelüberschreitungen um 1,5 bzw. 2,1 dB(A) ausschließlich das Gebäude und Grundstück der städtischen Volkshochschule betreffen, bei der keine Wohnnutzung existiert und durch städtische Selbstverpflichtung auch künftig nicht eingerichtet wird.

Sollte dieses Gebäude/Grundstück veräußert werden, wäre die dauerhafte Verhinderung einer Umnutzung zu Wohnzwecken auch über die Anwendung des § 15 Baunutzungsverordnung möglich.

## 6. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt teilweise im Baulandumlegungsverfahren „Dulles-Siedlung“. Auf Anregung des Stadtvermessungsamtes sowie der Wohnbau Genossenschaft wurde hierfür die östliche Abgrenzung des 2. Änderungsbereiches an die Grundstücksabgrenzung des Umlegungsplanes angepasst.

Für die im Städtebaulichen Vertrag sowie im Bebauungsplan vorgesehene Grundstücksneuordnung wird voraussichtlich kein weiteres Bodenordnungsverfahren erforderlich.

### Flächenbilanz

Flächenarten	Mischgebiets - Flächen (MI)	Öffentliche Verkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen	Gesamt
m <sup>2</sup>	18.417	2.356	2.813	178	<b>23.765</b>
%	77,5	9,9	11,8	0,8	<b>100</b>

### Städtebauliche Kosten

Aufgrund des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB wird entstehen der Stadt Gießen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kurzfristig keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Eigentümer der Miller Hall übernommen.

Mittelfristig, jedoch zeitlich noch nicht absehbar, werden jedoch Ausbaurkosten zur Umgestaltung der Straße An der Volkshalle erwartet, die im Rahmen der erstmaligen Herstellung nach Erschließungsbeitragsrecht auf die Anlieger umgelegt werden. Die Bauherrschaft der Miller Hall hat angeregt, eine vorzeitige Realisierung des Straßenausbaus auf erschließungsvertraglicher Grundlage zu prüfen, um auch das Umfeld der Miller Hall gestalterisch zeitnah aufzuwerten.

### Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548),

#### **Baunutzungsverordnung**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1551),

#### **Planzeichenverordnung 1990**

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

## Hessische Bauordnung

(HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Ferner wurden die einschlägigen Rechtsgrundlagen zum Immissionsschutz (TA Lärm 1998) berücksichtigt.

## 7. Verfahrensart und -ablauf

### Verfahrensart

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Fläche von rd. 24.000 m<sup>2</sup> und fast ausschließlich Gebäudebestand. Seine zulässige Grundfläche liegt deutlich unter der o.g. Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Es gilt:

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

de/wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

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

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

#### Verfahrensablauf

Der Einleitungsbeschluss zum 2. Änderungsverfahren erfolgte am 25.03.2010.

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

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

Nach dem Beschluss zur Offenlage eines Planentwurfes für die 2. Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung am 6.09.2012,

- einer 1. Offenlage des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen hierzu gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 17.09. – 18.10.2012
- der 2. Offenlage eines aufgrund zahlreicher Anregungen überarbeiteten Entwurfes mit paralleler Trägerbeteiligung vom 17.06. bis einschließlich 16.07.2013 und
- der wegen eines durch die Bauherrschaft Miller Hall im August 2013 vorgelegten, geänderten Stellplatzkonzeptes notwendigen erneuten und eingeschränkten Offenlage und Behördenbeteiligung zu einem 3. Planentwurf auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB

ergaben sich folgende wesentlichen Anregungen und Bedenken aus der Anliegerschaft sowie von konkurrierenden Veranstaltungs-Einrichtungen:

### Anregungen und Bedenken

1) Anlieger (Fröbelstraße) wollen Miller Hall-Betreiber und sein Nutzungskonzept kennen lernen

- Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Miller Hall
- Baldiger Baubeginn mit Umfeldaufwertung

- Anlage bzw. Ausbau eines Gehweges auf der Westseite der Straße An der Volkshalle

- Beschränkung nächtlicher (lauter) Großveranstaltungen

- Probebeschallung (nach Innenausbau) zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

- Einbindung bei der Ausgestaltung der Lärmschutzwand entlang der Fröbelstraße

2) WohnbauGenossenschaft als Eigentümerin der Dulles-Wohngebäude und Erschliessungsstraßen regt abweichende Erschliessung für Integratives Projekt an

- Ausdehnung des Lärmgutachtens auf Teilbereich middle school

- Abstimmung des Stellplatzkonzeptes mit der Planung der WohnbauG

3) Messengesellschaft (Hessenhallen) sieht kein Planerfordernis für Bebauungsplanänderung, den Vorrang der planerischen Zurückhaltung sowie das Gebot der Konfliktbewältigung

- Eine Bedarfsprüfung für eine weitere Veranstaltungshalle wird angeregt

- Bedenken wegen Lärmproblemen

### Umsetzung oder Behandlungsvorschlag

- Betreiber beabsichtigt von sich aus Einladung und Information nach Konzeptabstimmung und hat bereits ein Informationsgespräch durchgeführt

- Eigentümer beabsichtigt Fassadensanierung bzw. neuen Anstrich

- Eigentümer beabsichtigt Baubeginn so schnell wie möglich

- Im Städtebaulichen Vertrag wird die Ergänzung und der Ausbau des Gehweges vereinbart

- Im Städtebaulichen Vertrag wird die Anzahl dieser Großveranstaltungen von möglichen 10 auf max. 7 pro Kalenderjahr beschränkt

- Im Städtebaulichen Vertrag wird eine entsprechende Probebeschallung vereinbart

- Bauherrschaft hat gemeinsames Gespräch zugesagt

- Mittlerweile wird voraussichtlich anderes Projekt ohne Abweichungen von den Planfestsetzungen des ersten Entwurfes realisiert

- Ein entsprechendes Lärmgutachten wird ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angefordert

- Der Plangeltungsbereich des 2. Entwurfes enthält keine Grundstücke der WohnbauG mehr

- Das Planerfordernis entsteht alleine schon dadurch, dass eine kommerzielle Nutzung der Miller Hall nicht in einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zulässig ist und durch deren Nutzungskonzept eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlösung nur im Wege einer Bebauungsplanung möglich wird

- unter wettbewerbs- und planungsrechtlichen Gesichtspunkten darf keine Bedarfsprüfung für eine private, kommerziell betriebene Anlage durchgeführt werden; sie würde jedoch auch nicht zu einer Ablehnung führen, da (bei Einhaltung der allgemeinen Anforderungen z.B. zum Lärmschutz) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erkannt werden

- nach umfangreicher Planungsoptimierung unter gutachterlicher Begleitung und obergutachterlicher Qualitätskontrolle wird davon ausgegangen, dass keine objektiven Lärmkonflikte entstehen

- Bedenken gegen Stellplatzunterversorgung

- Der Stellplatznachweis gemäß Satzung wird auf eigenen Stellplätzen erfüllt bzw. übertroffen; darüber hinaus stehen noch weitere insbesondere öffentliche Stellplätze zur Verfügung; für Großveranstaltungen werden zudem noch auf der Basis des Städtebaulichen Vertrages zusätzliche Stellplätze und eine Parkplatzbewirtschaftung angeboten

Gießen, den 11.11.2013

Stadtplanungsamt

Anlagen:

- 1) Nutzungs-, Umbau- und Stellplatzkonzept Miller Hall (Eigentümer/Betreiber)
- 2) Überarbeitetes Bau-, Nutzungs- und Stellplatzkonzept des Stadtplanungsamtes

## Anlage 1

Zipse GmbH  
Architektur · Bauleitung · Beratung



### Nutzungsänderung einer Sporthalle in eine Kultur- und Sporthalle

Die Volkshalle in Gießen, Grünberger Straße 143 wurde im Jahr 1925 errichtet. Die Halle diente von Anbeginn ihrer Nutzung als multifunktionales Gebäude. Neben kulturellen Veranstaltungen für Versammlungen, Kundgebungen und Feierlichkeiten verschiedenster Art, wurden die unterschiedlichsten Sportveranstaltungen durchgeführt. Nach dem Krieg ab 1945 wurde die Halle von der amerikanischen Besatzungsmacht überwiegend als Sporthalle genutzt. Neben Basketball wurden alle Ballsportarten wie Handball und Volleyball ausgeübt. Die Halle stand hierbei auch deutschen Ballspielverbänden zur Verfügung. Die Hallennutzung wurde Anfang des neuen Jahrtausends aufgegeben. In 2011 gelangte die Halle in private Hände. Der neue Eigentümer möchte die Halle als Kultur- und Sporthalle nutzen. Auf dem Kultursektor soll sie mannigfaltigen Nutzungen offen stehen.

Folgende Nutzungen sind angedacht:

- Familienfeiern
- Kongresse
- Gesangsveranstaltungen
- Konzerte
- Tanzveranstaltungen
- Ausstellungen
- Feierlichkeiten für Vereine und Firmen sowie für Universität und Technische Hochschule
- Mittelhessen

Auf dem Sportsektor soll die Halle allen geeigneten Sportarten offen stehen. Ausgeschlossen sind Ballspiele.

Die Kapazität der Halle beträgt ca. 1000 Personen an Tischen und Stühlen. 1500 Personen in Reihenbestuhlung und ca. 2000 Personen bei Stehplätzen.

Hiermit fällt das Gebäude unter die Versammlungsstättenverordnung.

Die Einhaltung der (MVStättV) wird im Detail durch das noch vorzulegende Brandschutzkonzept nachgewiesen.

Wichtiger Punkt ist §4. Danach muss das Tragwerk des Daches feuerhemmend sein. Dieser Punkt ist erfüllbar durch Einbau einer feuerhemmenden Decke und Verkleidung der Stahlbinder, die offenbar in den siebziger Jahren durch die amerikanische Bauverwaltung eingebaut wurden. Dies geschah zur Stabilisierung der Dachkonstruktion.

Nach §17 der (MVStättV) muss eine Lüftungsanlage eingebaut werden. Dies wird in einem gesonderten Antrag beantragt.

Der bestehende Fernwärmeanschluss muss wahrscheinlich verstärkt werden.

Insgesamt werden ca. 150 Stellplätze für notwendig erachtet, die z.T. auf städtischem Gelände vorgesehen sind.

Gießen, den 5. Juli 2012

---

Zipse GmbH \* Seltersweg 26 \* 35390 Gießen  
Tel. 0641/93219-0 Fax 0641/93219-40

---

**Bauvorhaben:** Nutzungserweiterung einer Sporthalle  
In eine Kultur- und Sporthalle

**Bauherr:** Methi Özyigit  
Bahnhofstraße 35  
35576 Wetzlar

**Erklärung zur gastronomischen Versorgung der Halle**

Die gastronomische Versorgung der Halle erfolgt ausschließlich im Catering-Betrieb.

Speisen und Getränke werden fertig angeliefert, ausgepackt, angerichtet und serviert. Salate werden in die vor Ort vorhandene Kühlzelle eingelagert, kurz vor dem Verzehr angerichtet und serviert.

Das Geschirr und die Bestecke bestehen aus Papier und Kunststoff. Alles wird nur einmal benutzt.

Nach dem Verzehr werden Essensreste, sowie Teller und Bestecke getrennt in entsprechenden Containern untergebracht und entsorgt.

Die in der Küche installierten Wasserbecken dienen dem Waschen des Salates. Es erfolgt keine Spülung der ausgelieferten Behälter.

Ein Fettabscheider ist nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Getränken erfolgt ausschließlich in Glas- und Kunststoffflaschen im Mehrwegverfahren.

Gießen, den... 02.09.13

Der Architekt



17. Sep. 2013

---

Zipse GmbH \* Seltersweg 26 \* 35390 Gießen  
Tel. 0641/93219-0 Fax 0641/93219-40

---

Bauvorhaben: Nutzungserweiterung einer Sporthalle  
In eine Kultur- und Sporthalle

Bauherr: Methi Özyigit  
Bahnhofstraße 35  
35576 Wetzlar

---

### Anlage zur Nutzungserweiterung

#### Stellplatznachweis

Die vorgesehene Personenzahl bei Veranstaltungen beträgt bei einer Reihen- und Bankettbestuhlung die vorgeschriebene Anzahl von max. 1000 Sitzplätzen.

Die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen fordert für Versammlungsstätten 1 Kfz-Stellplatz je 10 Sitzplätze. Im Falle der maximalen Bestuhlung von 1000 Sitzplätzen sind 100 Kfz-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen fordert für Versammlungsstätten 1 Fahrrad-Stellplatz je 20 Sitzplätze. Im Falle der maximalen Bestuhlung von 1000 Sitzplätzen sind 50 Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Auf dem Grundstück „Grünberger Straße 143“ können ca. 100 Parkplätze hergestellt werden. Die benötigte Fläche von 75m<sup>2</sup> für Fahrradabstellplätze ist vorhanden und wird ausgewiesen.

Der Bedarf an Parkplätzen ist damit gedeckt.

Aufgestellt:  
Gießen den 28.08.2013



Der Architekt



17. Sep. 2013

EINGEGANGEN 1. APRIL 2013

Zielgruppe	Nutzungszweck	An- und Abfahrt der Gäste	Parkplatzwächter j/n	Security j/n	Geschätzte Personen	Ausschankzeiten	Catering Anfahrt	Sicherheitskonzept / Beschilderung j/n
UNTERNEHMEN	Produktpräsentation	Anfahrt 18:00 Uhr Abfahrt 00:00 Uhr	ja	ja	100-600	17:30 – 23:00 Uhr	17:00 – 18:00 Uhr	Nein
	Auftaktveranstaltung (kick-off) z.B. Präsentationen von Firmen etc.	Anfahrt 18:00 Uhr Abfahrt 00:00 Uhr	ja	ja	200	17:30 – 23:00 Uhr	17:00 – 18:00 Uhr	Beschilderung
	Seminare	Anfahrt 8:45 Uhr Abfahrt 18:30 Uhr	ja	ja	50-120	8:00 – 17:30 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Beschilderung
	Jubiläen	Anfahrt 16:00 – 18:00 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	ja	50-150	15:30 – 00:00 Uhr	11:00 – 14:00 Uhr	Beschilderung
	Modeschauen	Anfahrt 18:00 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	ja	50-400	17:30 – 00:00 Uhr	17:00 – 18:00 Uhr	Beschilderung
	"Modemessen" - Gießen Fashion Days z.Bsp. Kooperation von ansässigen Modeunternehmen als Gesamtkonstrukt	Anfahrt 8:30 Uhr Abfahrt 19:30 Uhr (falls Abends, Abfahrt: 00:30 Uhr)	ja	ja	bis 800	7:30 – 18:30 Uhr	17:00 – 18:30 Uhr	Beschilderung
	Klein-Messen	Anfahrt 8:30 Uhr Abfahrt 19:30 Uhr (falls Abends, Abfahrt: 00:30 Uhr)	ja	ja	bis 800	7:30 – 18:30 Uhr	17:00 – 18:30 Uhr	Beschilderung
	Weihnachtsfeiern	Anfahrt 15:00 Uhr Abfahrt 00:00 Uhr	ja	je nach Mitarbeiterzahl	Je nach Größe des Unternehmens	14:30 – 23:00 Uhr	15:00 – 16:00 Uhr	Beschilderung evtl.
	Mitarbeiter-Motivations-Training	Anfahrt 9:00 Uhr Abfahrt 22:30 Uhr	ja	je nach Mitarbeiterzahl	Je nach Größe des Unternehmens und Angaben	8:00 – 21:30 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Nein
	Schulungen	Anfahrt 9:00 Uhr Abfahrt 22:30 Uhr	ja	je nach Mitarbeiterzahl	Je nach Größe des Unternehmens und Angaben	8:00 – 21:30 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Nein
Vortragsreihen	Anfahrt 9:00 Uhr Abfahrt 23:00 Uhr	ja	je nach Mitarbeiterzahl	Je nach Größe des Unternehmens und Angaben	8:00 – 22:00 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Nein	
Sport und/oder Sponsoringveranstaltungen (z.B. 46ers oder Mitte Hessen e.V.)	Anfahrt 18:30 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	ja	Je nach Größe des Unternehmens und Angaben	17:30 – 23:30 Uhr	15:00 – 17:00 Uhr	Beschilderung	

Seite 1

	Kleine Gewerbeausstellungen	Anfahrt 8:30 Uhr Abfahrt 19:30 Uhr (falls Abends Abfahrt: 00:30 Uhr)	ja	ja	50-400	7:30 – 18:30 Uhr	7:00 – 11:00 Uhr	Beschilderung
	Netzwerkveranstaltungen	Anfahrt 11:00 – 12:00 Uhr Abfahrt 23:30 Uhr (falls Abends Abfahrt: 00:30 Uhr)	ja	ja	100-600	10:30 – 22:30 Uhr	12:00 – 14:00 Uhr	Beschilderung
	Unternehmenspräsentationen	Anfahrt 11:00 – 12:00 Uhr Abfahrt 23:30 Uhr (falls Abends, Abfahrt: 00:30 Uhr)	ja	ja	100-600	10:30 – 22:30 Uhr	12:00 – 14:00 Uhr	Beschilderung
VEREINE	Sitzungen	Anfahrt 8:00 – 10:00 Uhr Abfahrt 23:30 Uhr	2	nein	bis 50	6:30 – 22:30 Uhr	9:00 – 13:00 Uhr	Nein
	Ausstellungen	Anfahrt 9:00 – 17:00 Uhr Abfahrt 18:30 Uhr	ja	ja	bis 300 (je nach Art der Ausstellung)	7:30 – 17:30 Uhr	7:00 – 9:00 Uhr	Beschilderung
	Versammlungen	Anfahrt 17:00 – 18:00 Uhr Abfahrt 23:00 Uhr	ja	ja	Abhängig von Größe des Vereins	16:30 – 22:00 Uhr	16:30 – 18:00 Uhr	Nein
	Turniere/Wettkämpfe (Bsp. Schach-/Tanzturnier)	Anfahrt 8:00 – 10:00 Uhr Abfahrt bis 00:00 Uhr	ja	ja	bis 500	7:30 – 23:00 Uhr	8:00 – 14:00 Uhr	Beschilderung evtl.
	Abschlussbälle	Anfahrt 18:30 – 20:00 Uhr Abfahrt 1.00 – 1:30 Uhr	ja	ja	bis 1000 (Abhängig von der Vereinsgröße)	17:30 – 00:30 Uhr	16:00 – 19:00 Uhr	Beschilderung evtl.
	Deutsch-amerikanische Freundschaftstreffen	Anfahrt 12:00 – 15:00 Uhr und 18:00 – 19:30 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	ja	bis 600 (keine Erfahrungswerte)	10:30 – 23:30 Uhr	11:00 – 14:00 Uhr	Beschilderung
	Faschingsveranstaltungen (Prunksitzungen)	Anfahrt 18:00 – 19:00 Uhr Abfahrt 1.00 – 1:30 Uhr	ja	ja	bis 750	17:30 – 00:30 Uhr	16:00 – 19:00 Uhr	Beschilderung evtl.

Seite 2

<b>INSTITUTIONEN</b>	Jahreshauptversammlungen	Anfahrt 18:00 – 19:00 Uhr Abfahrt 1:00 – 1:30 Uhr	ja	ja	600	17:30 – 00:30 Uhr	16:00 – 18:30 Uhr	Beschilderung evtl.
	Mitgliederversammlungen	Anfahrt 18:00 – 20:00 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	ja	1300	17:30 – 00:30 Uhr	16:00 – 18:30 Uhr	Nein
	Parteitage/Politische Veranstaltungen	Anfahrt 8:30 – 9:30 Uhr Abfahrt 22:30 Uhr	ja	ja	1000	7:30 – 21:30 Uhr	7:00 – 8:30 Uhr	Beschilderung evtl.
	Sonstige Sitzungen	Anfahrt 9:00 – 11:00 Uhr bis 20:00 Uhr Abfahrt 23:00 Uhr	ja	ja	bis 300	8:30 – 22:30 Uhr	7:00 – 9:00 Uhr	Beschilderung evtl.
	IHK Prüfungen	Anfahrt 7:30 – 8:15 Uhr Abfahrt 17:00 Uhr	nein	nein	bis 100	7:00 – 16:00 Uhr	Nur die Prüfer bekommen Brötchen	Nein
	Unternehmertage BMW	Anfahrt 9:00 – 10:30 Uhr Abfahrt 1:30 Uhr	ja	ja	800	9:00 – 00:30 Uhr	7:00 – 9:00 Uhr	Beschilderung evtl.
<b>PRIVATPERSONEN</b>								
	Jubiläen	Anfahrt 11:00 – 17:00 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	nein	300	10:30 – 23:30 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Nein
	Hochzeiten	Anfahrt 12:00 – 15:00 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	ja	500-850	8:30 – 23:30 Uhr	7:30 – 11:30 Uhr	Nein
	Geburtstage	Anfahrt 12:00 – 18:00 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	nein	150	10:30 – 23:00 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Nein
	weiteres auf Anfrage							
<b>EIGENE VERANSTALTUNG</b>								
	Charity Veranstaltungen	Anfahrt 18:00 – 20:00 Uhr Abfahrt 1:30 Uhr	ja	ja	bis 1000	18:00 – 00:30 Uhr	11:00 – 17:00 Uhr	Beschilderung
Sonderveranstaltungen nur auf Antrag und Genehmigung	Konzerte Live (Klassik/Rock/Volksmusik)	Anfahrt 18:00 – 19:30 Uhr Abfahrt 00:30 Uhr	ja	ja	1000 - 2500	18:00 – 23:30 Uhr	8:00 – 16:00 Uhr	Beschilderung
	Varieté	Anfahrt 18:00 - 19:00 Uhr Abfahrt 22:30 Uhr	ja	ja	zwischen 250 und 500	17:30 – 22:30 Uhr	10:00 – 16:00 Uhr	Beschilderung
	Comedy	Anfahrt 18:30 – 19:30 Uhr Abfahrt 22:30 Uhr	ja	ja	zwischen 250 und 500	18:30 – 22:30 Uhr	10:00 – 16:00 Uhr	Beschilderung

Seite 3

	Lesungen (z. B. Krimidinner)	Anfahrt 16:00 – 19:00 Uhr Abfahrt 23:00 Uhr	ja	nein	100	14:30 – 18:30 Uhr	8:00 – 16:00 Uhr	Beschilderung evtl.
	Live Cooking (auch für Kinder)	Anfahrt 10:00 – 11:00 Uhr Abfahrt 18:30 Uhr	ja	evtl.	bis 250	sofern vorhanden: 9:30 – 15:30 17:30 – 22:00 Uhr	Anfahrt Material 8:00 – 10:30 Uhr 12:00 – 16:00 Uhr	Beschilderung evtl.
	Life Style Events	Anfahrt 18:00 – 19:30 Uhr Abfahrt 23:30 Uhr	ja	ja	400-500	17:30 – 22:00 Uhr	12:00 – 16:00 Uhr	Beschilderung
	VIP-Veranstaltungen	Anfahrt 18:30 – 20:00 Abfahrt 1:30	ja	ja	150	18:30 – 00:30 Uhr	16:00 – 19:30 Uhr	Beschilderung
	LAN Veranstaltungen (Kids bis 12 Jahre )	Anfahrt 15:00 – 16:00 Uhr Abfahrt 20:00 Uhr	nein	nein	100	14:30 – 19:00 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Nein
	Game Partys (LAN Parties - Aufbau von Computern für Kids ab 16 Jahre)	Anfahrt 15:00 – 17:00 Uhr Abfahrt 23:00 Uhr	ja	ja	300-400	15:30 – 21:30 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Beschilderung
	Motto Partys	Anfahrt 19:00 – 20:30 Uhr Abfahrt 1:30 Uhr	ja	ja	500	19:00 – 00:30 Uhr	8:00 – 12:00 Uhr	Beschilderung
	Veranstaltungsreihe: 10 Veranstaltungen pro Jahr mit bekanntesten DJs sowohl aus der Region als auch international für die Zielgruppe Youngster/Studenten und alle Jungegebliebenen)	Anfahrt 21:00 – 00:00 Uhr Abfahrt 4:30 Uhr	ja	ja	2500	19:30 – 03:30 Uhr	9:00 – 13:00 Uhr	Abstimmungsformular
	Festival der Volksmusik	Anfahrt 18:00 – 19:30 Uhr Abfahrt 1:30 Uhr	ja	ja	1000	17:00 – 00:30 Uhr	9:00 – 13:00 Uhr	Beschilderung
	Theateraufführungen (Plattform für Kleinkunst)	Anfahrt 18:00 – 19:00 Uhr Abfahrt 23:30 Uhr	ja	nein	150-200	17:30 – 22:30 Uhr	12:00 – 15:00 Uhr	Beschilderung
	Studenten und Abipartys (Abschlussbälle mit Eltern)	Anfahrt 18:30 – 20:00 Uhr Abfahrt 1:30 Uhr	ja	ja	bis 600	18:00 – 00:30 Uhr	9:00 – 13:00 Uhr	Nein
	Meisterschaften (Fitness/BB)	Anfahrt 7:30 – 10:30 Uhr Abfahrt 20:30 Uhr	ja	ja	bis 600	9:30 – 18:30 Uhr	8:30 – 10:30 Uhr	Beschilderung
<b>BESONDERE EINMALIGE VERANSTALTUNG</b>	<b>Große Eröffnungsgala 2013</b>	Anfahrt 18:30 – 20:00 Uhr Abfahrt 4:00 Uhr	ja	ja	1.500 -2.200 (mit Aftershow Party)	17:30 – 03:30 Uhr	8:30 – 14:00 Uhr	

Seite 4

