

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1521/2019**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 17.01.2019

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Co -2331  
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	28.01.2019	Entscheidung
Ortsbeirat Rödgen		Beratung
Ortsbeirat Wieseck		Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	05.02.2019	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 03/09 "Am Alten Flughafen III" (ehemaliges AAFES-Gelände);  
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung  
 - Antrag des Magistrats vom 17.1.2019 -**

#### Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 03/09 „Am Alten Flughafen III“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf mit dem Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

In Fortführung und zum Abschluss der Entwicklung der insgesamt rd. 120 ha großen Konversionsfläche des ehemaligen US-Generaldepots sind jetzt die weiteren Verfahrensschritte zur Aufstellung eines 3. Teil-Bebauungsplanes für das ehemalige AAFES-Areal möglich.

Mit der parallelen Beplanung des ehemaligen Motorpool-Geländes wird hierdurch die Konversionsphase der Gießener Militärfächen abgeschlossen.

Nach der Nutzungsaufgabe durch die US-Army im März 2017 und dem Ankauf der restlichen rd. 40 ha durch die Gießener Fa. Revikon GmbH, die bereits den übrigen Depotbereich erfolgreich entwickelt, im Frühjahr 2018 wurden mehrere Varianten einer industriell-gewerblichen Entwicklung des AAFES-Areals geprüft. Neben einer konkreten Anfrage für ein Logistikzentrum eines Lebensmittelkonzerns (für ca. 400-500 Arbeitsplätze) lagen auch Interessenbekundungen für Teilflächen aus dem Produktions- und Entwicklungssektor vor, die aber nicht weiter verfolgt wurden. Seit Anfang 2018 wird die Ansiedlung eines Paketverteilzentrums der Otto-group („Logistikzentrum Gießen“) mit im Endausbau bis zu 1.800 Arbeitsplätzen auf einem rd. 34 ha großen Teilbereich abgestimmt. Die Otto-group hat derzeit 5 derartige Standorte im nord- und ostdeutschen Raum und möchte in Richtung Südwestdeutschland expandieren. In einem überregional ausgeschriebenem Standortsuchverfahren hat sich die Fa. Revikon mit ihrem Gießener Standort auch deshalb durchgesetzt, weil eine Hochschulstadt mit ihrem studentischen Arbeitskräfte-Potential bevorzugt gesucht wurde. Das Verteilzentrum wird eine mittlere Position im Warenumschlag-Prozess der Fa. Hermes einnehmen, d.h., von diesem Standort aus wird es keine Direktbelieferung der regionalen Kundschaft geben.

Da auch die Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungsstruktur für die restlichen Teilbereiche des AAFES-Areals vorabgestimmt wurden, wird jetzt die Fortsetzung des bereits eingeleiteten und mit einer frühzeitigen Beteiligungsphase durchgeführten Aufstellungsverfahrens möglich und erforderlich.

#### Geltungsbereich und Planungsziele

Das im Osten der Gießener Kernstadt und in der Nähe der Stadtteile Wieseck und Rödgen gelegene Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Wieseckau mit dem dort ausgewiesenen Vogelschutzgebiet. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den bereits rechtswirksam gewordenen Bebauungsplan „Am Alten Flughafen III“ an. Im Westen grenzt das Plangebiet an den rechtswirksamen Bebauungsplan „Oberlachweg“ an und schließt den dort auszubauenden Zufahrtsknoten zur Osttangente des Gießener Ringes (A 485) sowie die ebenfalls auszubauende Verkehrsfläche des Oberlachweges bis einschließlich der Rudolf-Diesel-Straße ein. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 40 ha.

Die zur Einleitung der Bebauungsplanaufstellung, bereits in 2004 und auch für das AAFES-Areal, beschlossenen sowie im Planvorentwurf aus 2016 formulierten vorläufigen Planungsziele können im Wesentlichen bestätigt und für diesen Teilbereich wie folgt präzisiert werden:

- Große Teile des ehemaligen US-Generaldepots werden aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und den Vornutzungen als gewerblicher Schwerpunkt unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits im Bestand vorhandenen Betriebe ausgewiesen.
- Die AAFES –Teilfläche ist aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung an den Gießener Ring (A 485) und der Möglichkeit einer Teilreaktivierung bzw. eines (neuen) Bahnanschluss für großflächige Ansiedlungen aus der Logistik-Branche zielgerichtet zu entwickeln.
- Berücksichtigung des langfristigen Erweiterungsbedarfes der Firma STANLEY Tucker GmbH im restlichen Plangebiet.
- Ansiedlung einer Tankstelle sowie Wiederinnutzung eines erhaltenswerten Büro- und Verwaltungsgebäudes an der Gebietseinfahrt.
- Entwicklung einer funktional leistungsfähigen Grundstruktur der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes; dabei Verzicht auf die im Vorentwurf enthaltene Planstraße F, da diese verkehrlich nicht erforderlich ist und der Ansiedlung einer Logistik-Großstruktur im Wege ist.

- Erhalt, Ergänzung und Vernetzung von im Plangebiet vorhandenen Freiraumstrukturen und Anbindung an angrenzende Freiräume.
- Weitgehender Erhalt des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes mit größeren Grünflächen und eine intensive Eingrünung.

#### Bisheriges Aufstellungsverfahren und Beteiligungsergebnisse

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Gebietsgröße im Normalverfahren mit zweimaliger, formeller Beteiligung und Umweltbericht aufgestellt.

Nach dem Einleitungsbeschluss zur Bebauungsplanaufstellung für das gesamte Generaldepot (inkl. nördlichen Auenbereich innerhalb der Einzäunung) am 5.02.2004, einem Sachstands-Bericht zum Nutzungs- und Erschließungskonzept in der Bauausschuss-Sitzung am 9.07.2015 sowie der frühzeitigen Beteiligungsphase zum Bebauungsplan-Vorentwurf Anfang 2016 steht nun der Entwurfsbeschluss zur Offenlage mit paralleler Trägerbeteiligung an.

Insgesamt gingen während der frühzeitigen Beteiligung zum das gesamte Depotgelände (inkl. AAFES) umfassenden Planvorentwurf 19 Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Ämtern ein. Von der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange bezogen sich überwiegend auf Themen und Planungsziele/-inhalte aus den anderen Teil-Bebauungsplänen oder generelle, im weiteren Planungsprozess zu beachtende Anforderungen wie beispielsweise einen leistungs-gerechten Ausbau der Straßen und Knoten, den Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit in Bezug auf Lärmimmissionen oder auch eine Artenschutzverträglichkeits-prüfung. Auch sollten z.B. die Kaltluftströme von den Hängen des Udersberg in Richtung Wieseckau Berücksichtigung finden und Verbesserungen u.a. zum Busverkehr und zur Radverkehrsführung realisiert werden.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die im AAFES-Teilbereich vorgesehene Ausweisung eines Industriegebietes vorgetragen.

Eine nochmalige Verkehrsuntersuchung zu einem 8. Planfall mit dem im Planentwurf enthaltenen Straßennetz und den Knoten-Ausbaulösungen (u.a. Kreisverkehr an der Autobahn-/Gebietszufahrt Oberlachweg, 3 neue Lichtsignal-Ausstattungen entlang der Rudolf-Diesel-Straße) wurde beauftragt und hat im Zwischenergebnis bestätigt, dass das zusätzliche AAFES-Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann. Dies wird insbesondere dadurch begründet, dass die überwiegenden Beschäftigten- und LKW-Verkehre des Logistikbetriebes (rd. 4.000 tägliche PKW- sowie bis zu 850 LKW-An-/Abfahrten) aufgrund des vorgesehenen 2- bzw. 3-Schicht-Betriebes sich außerhalb der bisher ermittelten morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden im allgemeinen Verkehrsaufkommen bewegen. Da im restlichen Gewerbegebiet vorrangig Reserve- und Stellplatzflächen für die Fa. Tucker vorgehalten werden, ergibt sich auch hieraus ein reduziertes Zusatz-Verkehrsaufkommen. Die Verkehrsuntersuchung wird Bestandteil der Offenlage und insbesondere mit Hessen Mobil abgestimmt, so dass auch ein vorvereinbarter und zeitlich koordinierter Knotenausbau im unmittelbaren Autobahn-Anschlussbereich durch den Bund bzw. das Land zur vollständigen äußeren Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Auf eine langfristige Sicherung des Planungszieles eines Gleisanschlusses wurde sich mit dem Logistiker verständigt. Zudem werden die Busanbindung dieser Arbeitsstätte über eine Verlängerung der das ganze Gewerbegebiet erschließenden Linie 17 verbessert und gemeinsam mit dem Logistiker geprüft, welche weiteren Maßnahmen eines betriebsbezogenen Mobilitäts-konzeptes zur Reduzierung der PKW-Fahrten (Werkverkehr, Fahrgemeinschaften u.a.) realisiert werden können.

Ebenfalls wurden schalltechnische Untersuchungen bezüglich einer Optimierung der Betriebsplanung des Logistikzentrums als auch hinsichtlich der Anforderungen der Bebauungsplanung erstellt. Im Ergebnis und in entsprechenden Festsetzungen gesichert wird das Warenumschlagzentrum („HUB“) als lauteste Lärmquelle mit einer Kombination aus Lärmschutzwand/-wall und einer abschirmenden Gebäudeanordnung in Richtung des Wohnquartiers „Am Alten Flughafen II“ als nächst gelegene schutzwürdige Nutzung derart abgeschirmt, dass die dort zu berücksichtigenden Grenzwerte sicher eingehalten werden können. Zudem setzt der Bebauungsplan-Entwurf flächendeckend und differenziert Emissionskontingente fest, so dass die Gesamtwirkung der zu erwartenden und in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Lärmemissionen bezüglich der relevanten Umgebungsnutzungen verträglich sein wird.

Aufgrund der absehbaren Nutzungsstruktur im gesamten Plangebiet sowie der bisherigen gutachterlichen Erkenntnisse sind keine besonderen sonstigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (Geruch, Staub o.ä.) zu beachten. Im Falle einer langfristigen Teil-/Umnutzung muss nochmals bewertet werden, ob eine diesbezügliche planungsrechtliche Zustimmung im regelmäßig erforderlichen BImSch-Genehmigungsverfahren erteilt werden kann.

Im vorgesehenen Industriegebiet, das ausschließlich vom Logistikbetrieb bebaut und genutzt wird, werden hinsichtlich einer langfristig möglichen Teil-/Umnutzung Einschränkungen der zulässigen Nutzungsart und Anlagen vorgenommen, um eine standortbedingte und die gesamtstädtische Entwicklung unterschiedlich profilierter Gewerbeflächen berücksichtigende angemessene städtebauliche Perspektive anzubieten. Zu den unzulässigen Nutzungsarten und Anlagen zählen hierbei insbesondere Störfallbetriebe (mit Ausnahmeregelung für verträgliche Einzelfälle), Betriebe des Bergbau- und Energie-Sektors sowie im Zusammenhang mit Nutztieren und alle Betriebsarten mit besonders belastenden Produktions- und Bearbeitungsverfahren bzw. Stoffgruppen (Abfälle/Recycling, Bitumen/Teer, Baustoffindustrie u.a.).

Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Parallelverfahren geändert und genehmigt. Die Planung ist an die Ziele der Raum- und Landesplanung angepasst.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 03/09 (zeichnerischer Teil)
2. Textfestsetzungen (Entwurf)
3. Planbegründung mit Umweltbericht (Entwurf)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift