

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1824/2019**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 26.08.2019

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

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

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 03/09 "Am Alten Flughafen III"

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 26.08.2019 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen III‘ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nachdem Anfang 2018 für die ersten beiden, zusammen rd. 75 ha großen Teilbereiche des ehemaligen US-Depots die Bebauungspläne „Am Alten Flughafen I+II“ zur Rechtskraft gebracht werden konnten, soll jetzt auch für den etwa 40 ha großen Restbereich (ehemaliges AAFES-Areal) das Baurecht insbesondere zur Ansiedlung des Otto-Logistikzentrums geschaffen werden.

Mit dem parallel angestrebten Satzungsbeschluss für das ehemalige Motorpool-Gelände wird hierdurch die Konversionsphase der Gießener Militärf Flächen abgeschlossen.

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 rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Alten Flughafen I“ 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 räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von rund 40 ha.

Die zum Entwurfsbeschluss am 21.02.2019 formulierten Planungsziele können bestätigt und für diesen Teilbereich wie folgt präzisiert werden:

- Ansiedlung des Otto-Logistikzentrums Gießen (OLG) in zwei Bauabschnitten mit bis zu 1.800 Beschäftigten (Endausbau), ausreichend Parkplätzen und LKW-Aufstellflächen sowie Einbindung der Großstruktur am exponierten Standort in das Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung sonstiger Umwelanforderungen; Option einer langfristig realisierbaren Teilreaktivierung eines Gleisanschlusses.
- Berücksichtigung des langfristigen Erweiterungsbedarfes der Firma STANLEY Tucker GmbH im restlichen Plangebiet.
- Ansiedlung einer Tankstelle sowie Reaktivierung 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 Bäume, Gehölze sowie Freiraumstrukturen und Anbindung an angrenzende Freiräume.
- Neuanlage eines Entwässerungssystems u.a. mit naturnah auszugestaltenden Regenrückhalteanlagen sowie Vorkehrungen für Starkregenereignisse.

Verfahren

Der aus dem Jahr 2004 stammende Aufstellungsbeschluss für das gesamte ehemalige US-Depot wurde im Februar 2017 erneut gefasst und auf den Geltungsbereich des koordinierenden Gesamtbebauungsplans „Am alten Flughafen“ angepasst. Nach Kenntnisnahme eines Sachstandsberichtes zur Entwicklung des Plangebietes incl. der AAFES-Flächen in der Stadtverordneten-Sitzung am 09.07.2015, ist für den Vorentwurf der erste Beteiligungsschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange/TÖB in der Zeit vom 13.01. bis 19.02.2016 durchgeführt worden.

Die Ergebnisse dieser auch für die AAFES-Teilfläche durchgeführten Teilbeteiligungsverfahren wurden hinsichtlich ihres Abwägungsbedarfes zu diesem letzten Teilplan geprüft. Es wird festgestellt, dass alle vorgetragenen Anregungen entweder nur die Festsetzungen der ersten beiden Bebauungspläne betrafen oder allgemeiner Art waren und bereits in den voran gegangenen Aufstellungsverfahren abschließend abgewogen worden sind.

Zu diesem Teil-Bebauungsplan wurden nach am 21.02.2019 erfolgtem Entwurfsbeschluss gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB die Offenlage mit paralleler Anhörung der 14 noch relevanten Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf vom 2.04.-14.05.2019 durchgeführt.

Aufgrund eines nach Auswertung der Offenlage-/Anhörungsergebnisse erforderlichen Änderungsbedarfes am Planentwurf wurde noch vom 12.07.-2.08.2019 ein ergänzendes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit 8 TÖBs sowie dem Otto-Konzern und der Fa. Revikon durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Als Ergebnis der Beteiligungsverfahren ergab sich insbesondere durch das ergänzende Beteiligungsverfahren ein Wegfall einiger, teils mit Abwägungsrisiko behafteter Bedenken bzw. eine Klärung folgender Sachverhalte:

- Die von der Oberen Landesplanungsbehörde eingeforderte Sicherung/Option eines Gleisanschlusses für das Industriegebiet wird durch die nachrichtliche Aufnahme und ergänzenden vertraglichen Regelung einer Freihaltefläche auf der Nordseite des Baugebietes erfüllt. Die Fa. Revikon hat zudem einen weiteren Geländestreifen entlang und westlich der Straße Stolzenmorgen aufgekauft, auf dem ein solcher Gleisanschluss teils reaktiviert, teils neu angelegt werden könnte.
- Die eingeforderte Rücknahme einiger Baugrenzen zur Freihaltung der straßenverkehrsrechtlichen Bauverbotszone entlang der A 485-Ausfahrt (Oberlachweg) und der B 49/Rudolf-Diesel-Straße (außerhalb der Ortsdurchfahrt) konnte durch eine nachrichtliche Eintragung der Bauverbots- und -beschränkungszone innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. einem nachrichtlichen Hinweis auf eine abschließende Regelung in den Baugenehmigungsverfahren überwunden werden.
- Die genaue Abgrenzung des nördlich des Plangeltungsbereiches unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebietes (in dem keine Festsetzungen getroffen bzw. Verschlechterungen herbeigeführt werden dürfen) konnte mit der Oberen Naturschutzbehörde geklärt werden, so dass der Geltungsbereich mit seinen Festsetzungen unverändert verbleiben kann.
- Der von der Oberen Forstbehörde eingeforderte Abstand zum im westlichen Gebietsteil vorhandenen (städtischen) Wald wurde ohne Verschiebung der Baugrenzen gelöst, indem durch die Aufnahme eines Hinweises ein Pflegeziel zur schrittweisen Ausgestaltung eines höhenabgestuften Waldrandes vorgegeben wurde, was durch verwaltungsintern abzustimmende Maßnahmen mittelfristig oder in zeitlichem Zusammenhang mit einer heran rückenden Neubebauung erreicht werden soll.

Es verbleibt ein Abwägungsbedarf zu einer, der Stadtverordnetenversammlung bereits bekannten Stellungnahme eines Bürgers, der eine Verkehrsvariante für eine neue Osteinführung mit ÖPNV-Ausbau eingereicht hat. Diese Stellungnahme wurde bereits in der STV-Sitzung am 29.05.2019 über einen Fraktionsantrag eingebracht und differenziert zur Umsetzungsprüfung beschlossen. Damit muss - und könnte auch nicht inhaltlich abweichend – diese nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffende Stellungnahme nicht mehr abgewogen werden. Auf Wunsch des Bürgers soll sie aber in die Verfahrensakte aufgenommen werden.

Zudem hat die Obere Immissionsschutzbehörde ihre Bedenken aus dem ersten Teil-Bebauungsplanverfahren gegen eine dort unterbliebene, in diesem Bebauungsplan aber festgesetzte Emissionskontingentierung erneut vorgetragen und muss daher abgewogen werden. Analog zum ersten Abwägungsergebnis und mit Hinweis auf die zum Otto-Ansiedlungsvorhaben intensiv und mehrfach betriebene lärmgutachterliche Prüfung sowie Optimierung der Anlagenplanung kann festgestellt werden, dass vom Bebauungsplangebiet keine unvertretbaren Beeinträchtigungen auf die umgebenden Nutzungen und Baugebiete ausgehen werden.

Schließlich hat das städtische Amt für Umwelt und Natur einige Anregungen zu Artenschutz, Bioklima-Vorkehrungen, Eingrünung und Bodenschutz vorgetragen, von denen zwar die meisten berücksichtigt werden konnten, einige aber ganz oder zumindest teilweise zu Gunsten entgegen stehender Interessen und Belange abgewogen werden müssen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird mit Otto+Revikon ein Städtebaulicher Vertrag mit folgenden wesentlichen Inhalten abgeschlossen:

- Absicherung einer langfristigen Ausbauoption eines Gleisanschlusses durch Freihaltung einer Trasse von Hochbauten,
- Bauliche und organisatorische Sicherung der abgestimmten und der Verkehrsuntersuchung zu Grunde liegenden LKW-Routen im Falle von erheblichen Abweichungen durch von Otto zu finanzierende verkehrslenkende Maßnahmen der Stadt,
- Gewährleistung von Warte-, Sanitär- und Ruhebereichen für die LKW-Fahrer*innen auf dem Otto-Gelände,
- Ausgestaltung attraktiver Einrichtungen und Angebote zur Förderung eines nicht PKW-gebundenen Beschäftigtenverkehrs; Zusatzangebote z.B. als Werksverkehr, Fahrgemeinschaften und Leihrad-Service sowie auch Zusatz-Ausbaumaßnahmen im Straßennetz für den Fall eines nachgewiesenen erheblich über dem prognostizierten Mehrverkehr liegendem anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen.
- Absicherung der Begrünungsqualitäten auf dem Baugrundstück.
- Blendschutz zum Vogelschutzgebiet hin und sonstige Artenschutz-Maßnahmen über die im Bebauungsplan hinaus gehenden Verpflichtungen.

In der Gesamtbetrachtung von Abstimmungsprozess, Verlauf des Aufstellungsverfahrens, Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen und der sachgerechten Abwägung wird um Beschlussfassung gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss, verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift