

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0090/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 04.06.2021

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Fö - 2333
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

Betreff:

**1. Änderung des Bebauungsplans GI 03/09 'Am alten Flughafen I';
 hier: Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens
 - Antrag des Magistrats vom 02.06.2021 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen I‘ mit Ergänzung einer Teilfläche (Gemarkung Rödgen, Flur 7, Flst. 254/2 tlw.) beschlossen.
 2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauGB ist durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen I‘, rechtskräftig seit 06.01.2018 stellt für den zur Änderung vorgesehenen Bereich überwiegend ein Gewerbegebiet i. S. des

§ 8 BauNVO und Randflächen einer Versorgungsfläche dar. Im Süden endet die Straße Stolzenmorgen als Verkehrsfläche mit einem Wendepplatz. Am östlichen Rand der Versorgungsfläche und der sich nördlich anschließenden Gewerbefläche ist für eine Radwegführung in Richtung Rödgen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- Fußweg) festgesetzt. Im Norden schließt das Plangebiet mit einer Maßnahmenfläche zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft ab. Die Erschließung der ca. 10 ha großen Versorgungs- und Gewerbegebietsflächen ist im Bebauungsplanverfahren ‚Am Flughafen I‘ auf Betreiben der damaligen Eigentümerin Fa. Revikon GmbH aufgrund der damals vorhandenen oder beabsichtigten wenig intensiven gewerblichen Nutzung, wie z. B. Lagernutzung für den Katastrophenschutz, über ein Geh- und Fahrrecht gesichert worden. Durch zwischenzeitliche Veräußerung von Gewerbeflächen an die Volkshaus GmbH wird nun auf einer ca. 3,6 ha großen Fläche nördlich angrenzend an die Versorgungsfläche der Stadtwerke Gießen AG aktuell ein Weiterverkauf an einen Investor angestrebt, der die Ansiedlung eines Logistikunternehmens aus dem Bereich des Versandhandels als Feinverteilzentrum für die Direktauslieferung an den Endkunden vorantreibt und für das Vorhaben bereits eine Bauvoranfrage und einen Bauantrag gestellt hat.

Die Ansiedlung an diesem Standort widerspricht der Zielsetzung der Bebauungsplanung für das gesamte Plangebiet ‚Am Alten Flughafen‘ Ansiedlungen von Logistikunternehmen, aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an den ‚Gießener Ring‘, nur im Bereich des Bebauungsplans ‚Am Flughafen III‘ (ehem. AAFES-Flächen) umzusetzen. Die gewerblichen Flächen im Bebauungsplan ‚Am Flughafen I‘ sollen vorrangig u.a. durch die Ansiedlung und Stärkung des kleinteiligeren Gewerbes, von Handwerks- und Produktionsbetrieben sowie Büro- und Dienstleistungsunternehmen entwickelt werden. Basierend auf diesen Zielfestlegungen wurde in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan ‚Am Alten Flughafen I‘ mit den Verkehrserhebungen aus 2015 und der Untersuchung eines weiteren Planfalls zur Neuerschließung der ehem. AAFES-Flächen in 2019 die Leistungsfähigkeit der kompletten äußeren Erschließung mit neun untersuchten Knotenpunkten durch Neu- und Umbaumaßnahmen an einzelnen Knoten nachgewiesen. Die dem Magistrat im Zusammenhang mit dem Bauantrag vorliegende Verkehrsuntersuchung für das jetzt konkret angefragte Logistikvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Belastung einzelner Knoten (Rudolf-Diesel-Straße/Rampe BAB 485 (West), Rudolf-Diesel-Straße/Oberlachweg, Rödgener Straße/Rudolf-Diesel-Straße und Rödgener Straße/Undersbergstraße unter der Annahme der Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes ‚Am Alten Flughafen‘ mit den aktuell zugrunde gelegten von der Fa. VGP (OTTO-Nachfolger) prognostizierten Verkehrszahlen zur Entwicklung seines Logistikstandortes und der zusätzlichen Verkehrserzeugung durch das jetzt angefragte Logistikunternehmen nicht mehr leistungsfähig sind. Für die konkrete Ansiedlung der Logistikunternehmen im Plangebiet ‚Am Flughafen III‘ wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Fa. VGP beauftragt, die im Ergebnis noch nicht vorliegt. Um in Kenntnis beider Verkehrsuntersuchungen eine Plausibilitätsprüfung der Methodik der Untersuchungen durch den seit 2015 mit der Gesamtverkehrsuntersuchung beauftragten Gutachter

durchführen und ggf. weitere verkehrliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsentwicklung koordinieren und abstimmen zu können, ist das Planänderungsverfahren erforderlich.

Das Planänderungsverfahren ist darüber hinaus auch für eine in der Trassierung geänderte Radweegeanbindung nach Rödgen erforderlich. Das Plangebiet wird daher um eine bisher außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches gelegene Teilfläche (Gemarkung Rödgen, Flur 7, Flst. Nr. 254/2 tlw.) ergänzt. Mit der Anbindung wird das Planungsrecht für eine vollständige Radwegführung in Verlängerung der Straße Stolzenmorgen am westlichen Rand des Plangebietes über die Versorgungs- und Gewerbeflächen weiter nach Nordosten mit Anschluss an den Burgwiesenweg in Rödgen geschaffen. Die Umsetzung des noch im Bebauungsplan ‚Am Flughafen I‘ festgesetzten Radweges am östlichen Rand der Versorgungs- und Gewerbefläche endet am südlichen Rand des FFH-Gebietes ‚Wieseckau und Josolleraue‘ außerhalb des Plangeltungsbereiches. Bereits durchgeführte Vorprüfungen haben im Bereich der geplanten Radwegtrasse entlang des südöstlichen Randbereiches des FFH-Gebietes das Vorkommen der artenschutzrechtlich geschützten Haselmaus ergeben. Im Vergleich mit der alternativ geplanten Radwegführung ist neben der artenschutzrechtlichen Problematik auch ein erheblich größerer Eingriff durch Versiegelung von bestehenden Wiesen- und Gehölzflächen verbunden. Die Radwegführung innerhalb der Planänderung- und ergänzung kann weitgehend auf bereits versiegelten Flächen realisiert werden.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich im Nordosten des Bebauungsplans GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen I‘ und wird im Norden, Westen und Osten vom FFH-Gebiet ‚Wieseckau und Josolleraue‘ sowie im Südosten von privaten Bahnflächen und im Südwesten von der nördlichen Grundstücksgrenze der Versorgungsfläche der Stadtwerke Gießen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen I‘ umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 56, die Flurstücke Nr. 2/24 tlw., 2/45 tlw., 2/46 tlw., 2/126, 2/127, 2/128, 2/130, 2/131 tlw., 2/200 tlw. und in der Gemarkung Rödgen Flur 7, die Flurstücke 215/3 tlw., 215/4 tlw., 252/2, 254/1 tlw., 254/2 tlw., und 266/2 tlw.. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von rd. 7,5 ha.

Der Regionalplan 2010 weist das Planänderungsgebiet als Vorrangfläche für Industrie und Gewerbe Bestand mit Überlagerung als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen werden die Flächen als Versorgungsfläche, Gewerbeflächen sowie Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Bahnanlagen (Gemarkung Rödgen Flur 7, Flurstück 254/2) dargestellt. Der

Trassenverlauf des geplanten Radweges tangiert eine zukünftige Reaktivierung der stillgelegten Betriebsgleise zur Anbindung des Logistikstandortes im Bebauungsplan GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen III‘ nicht. Er kann innerhalb des Flurstücks Nr. 254/2 südlich des bestehenden Gleisbettes verlaufen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Mit der Bebauungsplanänderung für den Teilbereich Nordost können die bestehenden Planungsziele für die Gesamtentwicklung des Gebietes ‚Am Alten Flughafen‘, wie sie im Verfahren zum Bebauungsplan GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen I‘ beschlossen wurden, bestätigt und für diese Planänderung präzisiert werden. Die Planungsziele für die vorliegende 1. Planänderung des Bebauungsplans GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen I‘ umfassen im Einzelnen:

- Prüfung und Sicherung einer leistungsfähigen Grundstruktur der Erschließung der ca. 7,5 ha großen Versorgungs- und Gewerbegebietsfläche vor dem Hintergrund der für das Gesamtgebiet ‚Am Alten Flughafen I‘ inkl. des VGP-Logistik- und Gewerbeparks nachgewiesenen leistungsfähigen äußeren Gesamtverkehrsentwicklung,
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Hinblick auf Lärmimmissionen und Sicherung der Einhaltung der Summe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus allen gewerblichen Geräuscheinwirkungen im Gesamtgebiet ‚Am Alten Flughafen I‘ inkl. des VGP-Logistik- und Gewerbeparks durch ggf. Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Planänderungsbereich aufgrund des bestehenden hohen Gewerbeflächenpotentials in Abgrenzung zum nahezu voll entwickelten Gewerbebesatz auf den übrigen Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan ‚Am Alten Flughafen I‘,
- Ausschluss verkehrs- und schallintensiver Nutzungen im Planänderungsgebiet bei Überschreitung der gutachterlich berechneten Schallemissionskontingente von 48 dB(A) in der Nacht und bei Nachweis einer nicht mehr leistungsfähigen Abwicklung der Gesamtverkehre aus dem Gebiet ‚Am Alten Flughafen I‘ inkl. des VGP-Logistik- und Gewerbeparks durch zusätzliche verkehrsintensive Betriebsansiedlungen mit Nachtschichtbetrieb aus der Logistikbranche,
- planungsrechtliche Sicherung einer durchgehenden Radwegeführung im Westen des Planänderungsgebietes bis nach Rödgen mit reduziertem Flächeneingriff im FFH-Gebiet gegenüber der Ursprungsvariante.

Verfahren

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung betroffen sind und eine Erweiterung des Geltungsbereiches für eine Radwegeanbindung mit auf die Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen auch in Bezug auf die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft verbunden ist, wird die Bebauungsplanänderung im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans überarbeitet und in den Planentwurf planerisch integriert.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf als auch zum Planentwurf beteiligt. Für den Bebauungsplanentwurf wird zuvor ein gesonderter Beschluss eingeholt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses

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