

Verkauf Langsdorfer Höhe Berichtsantrag der Fraktionen BfL, Bündnis 90/Die Grünen und Freie Demokraten Teil 3 von 3

Fragen aus der ALV-Sitzung vom 21.09.2022

1. In der StaVo-Vorlage zum 7.11.2018 (Drucksache 107/2018 vom 01.10.2018) wird in er tabellarischen Liste der Aufwendungen, die die Stadt Lich zu tragen hätte, von insgesamt 3.750.000,- € ausgegangen. Demgegenüber werden 5.060.000,-€ an Einnahmen aufgeführt, wodurch sich ein Gewinn für die Stadt Lich von 1.310.000,00 € ergeben würde. Die Restschulden gegenüber der HLG werden nicht aufgelistet. In der Vorbemerkung zur Begründung dieser Beschlussvorlage wird stattdessen ausgeführt: „Die Aufwendungen durch die HLG belaufen sich auf 2,1 Mio Euro“. Die Aufwendungen für die Stadt Lich bezüglich der Restschulden gegenüber der HLG bzw. an Bankverbindlichkeiten werden nicht dargestellt.

a) Die Höhe der Restschulden aus dem Rückkauf des Geländes von der HLG werden in der Antwort des Magistrats zur Frage 1.1. im ersten Fragenkatalog auf 2.514.271,83 € beziffert. Bitte erläutern Sie die Differenz zu dem in der Beschlussvorlage zur StaVo genannten Betrag von 2,1 Mio €.

Hierzu kann die Verwaltung keine Erläuterung geben, da die Aufstellung durch Herrn Klein erstellt wurde.

b) Bitte erläutern Sie die Formulierung „Die Aufwendungen durch die HLG belaufen sich auf 2,1 Mio €“ im Verhältnis zu den 2,5 Mio € Restschulden aus dem Rückkauf des Geländes von der HLG durch die Stadt.

Die aktuellen Mitarbeiter der Verwaltung (Bauservice und Finanzservice) können hierzu keine Erläuterung liefern, da die Aufstellung durch ehemalige Mitarbeiter oder Mitarbeiter, die sich aktuell im längeren Krankenstand befinden, erstellt wurden.

2. Bezüglich der Frage 3.7. des 2. Fragenkatalogs bitten wir Sie, eine Auskunft der Kreisbauaufsicht bezüglich der Thematik „Wayfair als Einzelhändler“ vorzulegen.

Bei dem von Wayfair angemieteten Gebäude fehlt es an Verkaufsfläche, die von Kunden betreten werden kann. Es handelt sich ausschließlich um Lagerfläche. Nachstehend ein Auszug aus der Kommentierung zu § 11 BauNVO.

Abzugrenzen ist der Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Städtebaurechts vom Versand- und Internethandel. Wenngleich auch hier Waren an letzte Verbraucher veräußert werden, handelt es sich bei für diesen Geschäftszweck genutzten Gebäuden oder Räumen in Ermangelung eines Ladenlokals, in dem der Verkaufsvorgang durch Ausschauen, Bezahlen und Übernehmen der Ware zustande kommt, nicht um einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechts. Nichts anderes gilt, wenn das Versandhandel- oder Internetunternehmen Abholpunkte unterhält, sofern dort die bestellten Waren lediglich übergeben werden und nicht auch darüber hinaus Waren unmittelbar zum Verkauf an Kunden vorgehalten werden. (Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 11 Rn. 95, beck-online)

Ökopunkte und Naturschutz

1. Nach der publizierten Planung des Grundstückskäufers und den im Umweltbericht zum B-Plan „Langsdorfer Höhe“ ermittelten Eingriffswerten ergibt sich für das Bauvorhaben ein Ausgleichsdefizit von rund 2.160.000 Punkten. Nach der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch

gültigen hessischen Kompensationsverordnung 2005 beträgt der durchschnittliche Wert eines Ökopunktes 0,35 €. Mithin beträgt der Gegenwert der von der Stadt Lich zu übertragenden Ökopunkte 756.000 €. Vor dem Hintergrund, dass eine Kommune Vermögenswerte nur zum Marktwert veräußern darf, wäre nach der hessischen Kompensationsverordnung in der seit Herbst 2018 gültigen Fassung ein Ökopunkt gar mit 0,40 € zu bewerten. Hieraus errechnet sich ein Gesamtwert der Ökopunkte von 864.000 €. Ob bei einem Verkauf auch noch Umsatzsteuer anfällt, wäre zu prüfen. Bitte stellen Sie dar, warum in Beschlussvorlage des Magistrats zur StaVo am 7.11.2018 nur Ökopunkte im Wert von 380.000 € aufgelistet wurden?

Die Zahl wurde von vermutlich von einer Mitarbeiterin der Bauverwaltung ermittelt, die für die Beantwortung aus gesundheitlichen Gründen nicht zur Verfügung steht.

2. Warum wurden der Dietz AG die Ökopunkte unentgeltlich überlassen, obwohl aufgrund der Satzung der Stadt Lich zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 BauGB ein Vorhabensträger zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erstatten hat und dies in anderen städtebaulichen Verträgen immer so gehandhabt wurde (z.B. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Lich Nr. 2.13 „An der Unterpforte - Teil II“ im Stadtteil Eberstadt, § 3, Punkt 4: „Der Vorhaben- und Erschließungsträger löst die entsprechenden Biotopwertpunkte zu einem Preis von 35 Cent/Punkt (zzgl. 19 % MwSt.) gegenüber der Stadt ab.“?

Erforderlich für eine Beitragserhebung ist eine örtliche Satzung. Die Stadt Lich verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis c BauGB vom 13.2.2000. Damit hat die Stadt Lich die zum damaligen Zeitpunkt verfügbare Mustersatzung des HStGB umgesetzt. Welche Kosten per Bescheid umlegbar sind, ergibt sich aus § 2 Abs. 2 der Satzung. Dies sind die Kosten für den Erwerb und Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Hintergrund für diese hessenweit verwendete Satzungsregelung ist, dass §§ 135a bis c BauGB durch das BauROG 1998 in das BauGB eingefügt wurde. Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch keine handelbaren Ökopunkte. Diese wurden erst durch die Kompensationsverordnung des Landes Hessen 2005 eingeführt. Im vorliegenden Fall wurden zur naturschutzrechtlichen Kompensation Ökopunkte aus dem Guthaben des Ökopunktekontos der Stadt ausgebucht und für eine Teilkompensationsmaßnahme Ökopunkte von der Stadt von dritter Seite gekauft. Dabei haben Ökopunkte keinen fixen Wert, der Preis bestimmt sich vielmehr einerseits nach der Menge des Bedarfs und andererseits nach Angebot und Nachfrage auf dem allgemeinen Markt. Immanent ist dem Ökopunkt jedoch insbesondere, dass er nach seinem Entstehen von den Herrichtungskosten wertmäßig abgekoppelt ist. Daraus folgt, dass bei Inanspruchnahme eines Ökopunkts zur Kompensation die tatsächlichen Kosten seiner Entstehung nicht mehr ermittelt werden können, weil er vom Wert her einem Marktgeschehen unterliegt. Für die beitragsmäßige Veranlagung des Werts eines Ökopunktes gegenüber dem Baugrundstückseigentümer fehlt es in der Satzung an einer Ermächtigungsgrundlage.

3. Standen alle erforderlichen Ökopunkte/Ausgleichsflächen zum Tag der Rechtskraft des B-Plans zur Verfügung?

Am Tag der Rechtskraft-Erlangung standen die erforderlichen Öko-Punkte zur Verfügung

4. Bitte stellen Sie detailliert dar, welche Ausgleichsflächen an welchen Standorten zur Verfügung gestellt wurden und welche Aufwendungen die Stadt Lich hierfür bereits getragen hat und welche finanziellen Verpflichtungen künftig noch entstehen, da die Maßnahmen mit denen die Ökopunkte geschaffen wurden, über den gesamten Zeitraum des Eingriffs fortgeführt und dokumentiert werden müssen. Die Maßnahmen selbst sind nicht nochmals vorzutragen.

Als Anlage 1 wurde eine Tabelle erstellt, aus welcher hervorgeht, welche Ausgleichsflächen für den B-Plan Langsdorfer Höhe eingebracht wurden und welche Kosten dafür bisher entstanden sind (Anlage 1).

Die zukünftigen finanziellen Verpflichtungen können nur kalkuliert werden, da nach der Erfahrung der LPV die jährlichen Kosten im Lauf der Jahre geringer werden. Daher wurden bei Öko-Konten mit bereits sehr langer Laufzeit die Kosten der letzten 5 Jahre gemittelt dargestellt.

Als Anlage 2 ist eine Übersicht über die Lage der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen beigefügt

5. Wie viele Ökopunkte hat die Stadt Lich wann und für welchen Kaufpreis vom LPV Gießen erworben?

Die Stadt Lich hat von der LPV keine Ökopunkte erworben. Die LPV generiert für die Stadt Lich Ökopunkte, die dann Eingriffen zugeordnet werden können.

Extern erworben wurden von einem Licher Landwirt 611.827 Ökopunkte (auf einer Fläche von 24.942 qm) zu einem Preis von 0,27 € pro Punkt (Gesamtsumme 165.193,29 €).

6. Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Langsdorfer Höhe sind folgende Maßnahmen umzusetzen:- für die Feldlerche vorgezogene Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats auf einer Fläche von 8.400 m² (1.200 m² pro entfallendes Revier),- für das Rebhuhn vorgezogene Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats auf einer Fläche von 10.000 m², - für Goldammer und Stieglitz Ersatzpflanzungen von Gehölzen aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von je mind. 120 m (40 m je entfallendes Revier) und je mind. 5 m Breite, - für die Haselmaus Anbringen von 10 Haselmausnistkästen (z.B. Schwegler 2KS Spezieller Haselmauskobel (Einschlupf-Ø26mm) oder ähnliche), vor Beginn der Rodungsarbeiten in angrenzenden und geeigneten Gehölzbereichen, um verbesserte Habitatbedingungen für die vergrämten Haselmäuse in der Umgebung zu schaffen (z.B. zusätzliche Nistmöglichkeiten) sowie Herstellung von Gehölzbeständen im Verhältnis 1:1 zur Fläche der wegfallenden Gehölzbereiche, - für die Zauneidechse Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats auf einer Gesamtfläche von 5.000 m² sowie Umsiedlung betroffener Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Ersatzhabitat.

Maßnahmen für Feldlerche (8.400 qm) und Rebhuhn (10.000 qm) OK!

Goldammer und Stieglitz (600 qm) OK!

Haselmaus: 10 Nistkästen OK!

Gehölzbestände in der Fläche der wegfallenden Gehölzbereiche OK!

1700 qm

Zauneidechse: 5.000 qm Ersatzhabitat OK!

a) Sind diese Maßnahmen alle erfolgt?

Die CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn, Goldammer und Stieglitz sowie die Haselmaus wurden durchgeführt, das Ersatzhabitat für die Zauneidechse hergestellt. Lage und Umfang der CEF-Maßnahmen sind in Anlage 2 dargestellt.

b) Bitte legen Sie diese städtebaulichen Verträge vor.

- Für alle Ersatzmaßnahmen, die auf städtischen Flächen durchgeführt worden sind, sind keine städtebaulichen Verträge notwendig.

c) Bitte legen Sie auch diesen städtebaulichen Vertrag vor.

Die Pflege ist in den bestehenden Vertrag mit der LPV für diese Fläche, auf der bereits eine Öko-Konto-Maßnahme durchgeführt wird, per Auftrag eingefügt worden.

7. Der Bebauungsplan trifft die Festsetzungen, - dass Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünfläche (Rasen, Beete, etc.) anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen zu bepflanzen. - dass Stellplätze in Gruppen zu maximal 8 Stellplätze durch Pflanzung eines Baumes zu gliedern sind.

- dass für je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum

2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.- dass entlang der Hungener Straße gemäß den Vorgaben der Plankarte eine Baumreihe anzulegen ist (Art der Bäume (standortgerechte Laubbäumen 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste 1.7.)

Bitte stellen Sie dar u.a. durch Fotos, ob diese Vorgaben von der Dietz AG eingehalten und von der Stadt überprüft worden sind?

Für die Vollzugs-Überprüfung der genannten grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Bauaufsicht des Landkreises Gießen zuständig. Die Anfrage ist dorthin mit der Bitte um Beantwortung weitergeleitet worden.

8. Hat die Dietz AG nachgewiesen, dass sie 200.000 € für die Begrünungsmaßnahmen ausgegeben hat, wie im städtebaulichen Vertrag gefordert?

Gemäß des Städtebaulichen Vertrages, §7, wurden mehrere Maßnahmen in Bezug auf die Gestaltung der Außenanlagen, vor allem entlang der Hungener Straße, durchgeführt.

Begrünungsmaßnahmen schließen üblicherweise, neben den Pflanzen, auch die für die Bepflanzung erforderlichen Erdbaumaßnahmen, Profilierungen, Entwässerungsmaßnahmen, Umzäunungen etc. ein.

Diese umfangreichen Maßnahmen umfassen u.a.:

- Ausbildung und Profilierung des Grünstreifens
- die Anpassung der Begrünung und Bäume an die Bestandsbepflanzung
- zusätzliche Sträucher zur Gestaltung der Außenanlagen
- zusätzliche Sichtschutzmaßnahmen durch Erhöhung der Zäune und Zaunfüllungen
- Ausbau der Wasserführung und Mulden

- Profilierung und Anpassung der Parkplatzfläche.

Siehe Kostenaufstellung in den Anlagen 4-7:

Pos 1: Zusätzliche Begrünung 40.000,-

Pos 2: Zusätzliche Sichtschutzmaßnahmen 78.223,-

Pos 3: Zusätzliche Entwässerung und Mulden 45.000,-

Pos 4: Profilierung Parkplatzfläche 66.808,-

Zw.- Summe: 230.031,-

zzgl. 12% GU- Zuschlag 27.603,-

Gesamtsumme netto: € 257.634,-

9. Hat die Stadt darauf hingewirkt, dass die Beleuchtung des Logistikzentrums tatsächlich minimiert wird (siehe Anlage), wie im städtebaulichen Vertrag gefordert?

Durch die Stadt Lich wurde mit Email vom 25.5.2021 an den Standortleiter und die Fa. Bremerbau und die Fa. Dietz auf die Problematik der Beleuchtung erstmals hingewiesen: Anbei die Antworten:

Email Fa. Schlau Elektrotechnik im Auftrag der Bremerbau vom 25.5.2021

Wie mit Herrn Nikitin besprochen, schalten wir nun von Sonnenuntergang bis 00:00 Uhr, 100% der Außenbeleuchtung ein.

Ab 00:00 Uhr bis 05:30 Uhr wird sie gedimmt, auf ca. 1lx (10%).

Von 05:30 Uhr bis Sonnenaufgang, 100% der Außenbeleuchtung ein.

Sebastian Jark Projektleitung

Email Herrn Nippert, Standortleiter Wayfair vom 27.5.22

Hallo Herr Römer,

entschuldige die späte Antwort. Dank der Beschwerde haben wir bemerkt das die automatische Steuerung noch nicht angeschaltet war. Ist jetzt alles aufgeschaltet und die Security ist angewiesen, dass im Falle das die Automatisierung nicht greift jeden Abend die Beleuchtung runtergefahren wird.

Am 2.7.2021 wurde Herr Nippert nochmals per Email auf die Problematik der Beleuchtung hingewiesen, da sich scheinbar keine Veränderungen ergeben haben.

Antwort von Herrn Nippert per Email vom 2.7.21

Die Beleuchtung wird automatisch jeden Abend auf 10% gedimmt. Ein Abteilungsleiter checked das jeden Abend persönlich. Wir dürfen die Beleuchtung außen nach ASR nicht unter 10% dimmen da Mitarbeiter (der Security) patrouillieren. Unser Problem ist, dass wir tatsächlich LKWs haben die bis 23:30 Uhr auf dem Gelände an- und abfahren. Rechtlich dürfen wir die Beleuchtung leider nicht vorher dimmen. Ich werde heute Abend persönlich mal um 24 Uhr vorbeifahren und mir das anschauen.

10. Wann werden die beiden Kreisel in der Hungener Straße begrünt?

Der Kreisel an der B 457 liegt in der Verantwortung von Hessen Mobil. Der Ausfahrtskreisel an der Hungener Straße soll bis zum Frühjahr 2023 begrünt werden.

Herr Magnus Schneider