

CDU-Fraktion

im Ortsbeirat Gießen-Rödgen

Vorlage an den Ortsbeirat Gießen-Rödgen

Vorlagennummer: **OBR/1669/2023**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 04.09.2023

Amt: Geschäftsstelle Ortsbeiräte
Aktenzeichen/Telefon:
Verfasser/-in: Christoph Thiel

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ortsbeirat Rödgen	12.09.2023	Entscheidung

Betreff:

**Ausweisung eines Baugebietes in Gießen-Rödgen
- Antrag der CDU-Fraktion vom 01.09.2023 -**

Antrag:

Der Magistrat der Stadt Gießen wird gebeten, ein Baugebiet zur Wohnbebauung in der Gemarkung von Rödgen auszuweisen.

Begründung:

In Rödgen stehen keine Baulandreserven zur Verfügung, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken in Privatbesitz befinden und auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen, wie der Magistrat der Stadt Gießen in seinem Antrag vom 16.06.2014 (Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung STV/2239/2014) im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans RÖ 07/05 „In der Roos“ zutreffend dargelegt hat.

Gleichzeitig gibt es in dem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, sowohl für ortsansässige als auch für umzugswillige Familien. Dabei steht die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich gegenüber dem weiteren Verbrauch landwirtschaftlich genutzter oder naturschutzfachlich hochwertiger Flächen im Außenbereich im Vordergrund.

Auf die vorgenannte Vorlage des Magistrats wird Bezug genommen.

Den beschlossenen Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“ hat der Hessische VGFI durch Urteil vom 10.11.2022 zu Aktenzeichen 3 C 1408/20.N im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt.

Noch in diesem Verfahren hat die Stadt Gießen das öffentliche Interesse der Stadt an

einer Möglichkeit, im Ortsteil Rödgen neue Bauplätze für ein gemäßigtes örtliches Bevölkerungswachstum ausweisen zu können, vorgetragen und dargelegt, dass in Rödgen kaum mehr Baulandreserven zur Verfügung stünden und im Übrigen in der Universitätsstadt Gießen seit einigen Jahren ein ungebrochen starkes Bevölkerungswachstum und damit ein Bedarf an neuem Wohnraum existiere.

Daher bestehe ein öffentliches Interesse, auch im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser Wohnbauflächen offensiv auszuweisen. Es gelte aus Boden- und Naturschutzgründen der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Nachdem das Vorhaben der Stadt, dementsprechend durch Innenverdichtung Wohnraum zu schaffen, gescheitert ist, ist es nunmehr dringend notwendig, entsprechende Alternativen im Außenbereich zu schaffen.

Die Stadt Gießen ist daher aufgefordert, in dem zur Verfügung stehenden Gemarkungsgebiet Rödgen ein dementsprechendes Baugebiet auszuweisen.

Die CDU und die Freien Wähler im Ortsbeirat Rödgen hatten bereits mit Antrag vom 31.05.2017 (Vorlage Nr. OBR/0663/2017) im Hinblick auf die Ausweisung von Baugebieten die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Folge auch des Regionalplanes beantragt, ein adäquates Baugebiet Richtung Westen im Anschluss an die Straße „Steinacker“ sowie „Ruhbanksweg“ zu schaffen.

Zur Begründung wurde in diesem Antrag vorgetragen, dass es zwingend notwendig ist, im Ortsteil Gießen-Rödgen ein ausreichendes Baugebiet zu erschließen, um die Bevölkerungszahl wieder deutlich zu erhöhen.

Auf die damals schon fortschreitende Erschließung des ehemaligen US-Depots wurde hingewiesen.

Seit dem Antrag aus dem Jahr 2017 wurde das ehemalige US-Depot erheblich ausgebaut.

Die Ausweisung eines Baugebietes in dem vorgeschlagenen Bereich in der Gemarkung Rödgen hat wegen der guten Süd-West-Lage einen Standortvorteil zu anderen Bereichen in der Gemarkung Rödgen. Insbesondere wäre dann auch in verkehrlicher Hinsicht ein Abfluss des innerörtlichen Verkehrs aus Richtung Kirschenberg/Ruhbanksweg möglich. Dadurch würde der innerörtliche Verkehr aus dem alten Ortskern erheblich entlastet.

Bereits im Jahr 2006 wurde ein Baugebiet Rödgen West im Vergleich zu den übrigen Ortslagen in Rödgen favorisiert.

Lediglich im Hinblick auf die seinerzeit vorrangig beabsichtigte Innenverdichtung wurde die weitere Siedlungserweiterungsfläche südwestlich der Ortslage in Richtung GE Krebsacker/Canon nicht weiterverfolgt.

In seiner Vorlage vom 16.04.2014 hat der Magistrat begründet, dass nach Aufsiedlung der Fläche „In der Roos“ das Gebiet Rödgen West (Richtung Krebsacker/Canon) neu geprüft werde.

Nachdem nun rechtskräftig feststeht, dass die Innenverdichtung aufgrund des

unwirksamen Bebauungsplans „In der Roos“ nicht möglich ist, ist es dringend nötig, ein Baugebiet im Außenbereich der Gemarkung Rödgen zu schaffen.

Seit der Entscheidung des Hessischen VGH zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans „In der Roos“ ist nun bald schon ein Jahr vergangen, ohne dass der Magistrat zur Schaffung eines neuen Baugebiets tätig geworden ist.

Die ehemalige Bürgermeisterin Frau Weigel-Greilich hat im Zusammenhang mit dem Einleitungsbeschluss des Baugebiets „In der Roos“ mit Schreiben vom 13.10.2014 an den Ortsbeirat zu den von dem Ortsbeirat gestellten Fragen zur Schaffung eines Baugebiets ausgeführt:

„Nach Aufsiedlung der Fläche „In der Roos“ soll ein Neubaugebietsstandort „Rödgen-West“ entwickelt werden, hier können je nach Zuschnitt zwischen 35 bis 50 Grundstücke generiert werden...“

Der Magistrat selbst hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Roos“ dem Ortsbeirat zur Beschlussfassung am 08.09.2014 folgende Antragsformulierung vorgelegt:

„...4. Der Magistrat wird beauftragt, nach erfolgter Aufsiedlung des Baugebiets „In der Roos“ umgehend die Entwicklung eines Neubaugebiets im Teilbereich „Verlängerte Bärner Straße/Ruhbanksweg-West“ zu veranlassen.“ (siehe Ziffer 7. der Niederschrift der Sitzung des Ortsbeirats Rödgen vom 16.09.2014)

Weiterhin hat der Magistrat mit Schreiben vom 10.07.2017 an den Ortsbeirat Rödgen zu dem Antrag vom 31.05.2017 zur Ausweisung von Baugebieten in Rödgen mitgeteilt,

„...dass der vorgetragenen Analyse in der Begründung des Antrags zugestimmt wird. Es ist sowohl ein größerer Bedarf an Wohnbaugrundstücken bei einem in Rödgen nur sehr geringem Angebot vorhanden, als auch die Eignung des Gebietes Rödgen-West im Vergleich zu den übrigen Siedlungserweiterungsoptionen aufgrund der ökologischen Eingriffserheblichkeit und der Lagevorteile zur Stadt am höchsten.“

Die Ausweisung eines neuen Baugebiets zur Wohnbebauung in Rödgen ist somit auch aus Sicht des Magistrats selbst dringend geboten.

gez.

Christoph Thiel