

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0538/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 10.11.2011

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hö/Gm - 2337
 Verfasser/-in: Herr Dr. Hölscher

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

Betreff:

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ehemaliges US-Depot Gießen“

hier: Antrag des Magistrats vom 10.11.2011

Antrag:

- „1. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Ehemaliges US-Depot Gießen“ wird beschlossen.
2. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen und bei Investorenanfragen zu berücksichtigen.“

Begründung:

1. Aufgabenstellung

Nach Durchführung eines freihändigen Vergabefahrens mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb wurde die HA Stadtentwicklung in Kooperation mit dem Büro BS+ städtebau und architektur GbR mit einer Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption für den Bereich des US-Depots beauftragt. Neben der Einwerbung von EFRE-Mitteln (50 %) konnten auch die Restkosten durch eine Vereinbarung mit dem Eigentümer, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), geteilt werden.

Ziel der Untersuchung war es, gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer die städtebauliche Projektentwicklung vorzubereiten. Mögliche Nutzungskonzepte, die Marktanalyse und Einschätzungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit sollten in ihrer Wechselwirkung entwickelt werden, um die städtischen Ziele und öffentlichen Belange frühzeitig festlegen und das gemeinsam gestaltete „Immobilienprodukt“ realitätsnah am Markt anbieten zu können.

Die Fläche umfasste zunächst die freigegebene Siedlungsfläche innerhalb der Zaungrenze (ca. 80 ha) ohne den noch nicht freigegebenen AAFES-Bereich (43 ha). Die US-Armee erklärte im Sommer 2010 die an das bisherige Plangebiet angrenzende Fläche des AAFES-Distribution Centers bis zum Jahr 2015 vollständig zu räumen. Vor diesem Hintergrund wurde die „Bestandsanalyse und Nutzungskonzeption“ auf das komplette Depotgelände erweitert und so eine schlüssige Gesamtentwicklung vorbereitet.

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde von einer Lenkungsgruppe begleitet. Mitglieder der Lenkungsgruppe waren Vertreter aus den verschiedenen Abteilungen der BlmA, der Stadtverwaltung Gießen mit dem Baudezernat, dem Wirtschaftsdezernat, den Mittelhessischen Wasserbetrieben, dem Tiefbauamt, der Abt. Wirtschaftsförderung, dem Amt für Umwelt und Natur und dem Stadtplanungsamt. Die fünf Sitzungen der Lenkungsgruppe fanden im Zeitraum von Dezember 2009 bis Juni 2011 statt

2. Methodik

Zur Bestandsanalyse wurden die durch die Stadt überlassenen Unterlagen ausgewertet, mehrere Ortsbesichtigungen durchgeführt sowie Vorabstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchgeführt. Für die Gebäude wurde nach Begehung die Gebäudesubstanz bewertet, die Umnutzungspotenziale und die Kosten eines evtl. Abbruchs ermittelt. Die Einrichtungen der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, die landschaftsplanerischen Grundlagen und das Kulturdenkmal wurden anhand des vorhandenen Materials beschrieben, bewertet und übersichtlich dargestellt. Durch Ortsbesichtigung wurden die Grün- und Biotopstrukturen bewertet und beurteilt. Die durch den Eigentümer beauftragte historisch-genetische Rekonstruktion zu kontaminationsverdächtigen Flächen wurde ebenfalls in die vorliegende Untersuchung aufgenommen.

3. Ergebnisse

Bebauung und technischen Infrastruktur

In den 1920er und 1930er Jahren entstanden die ersten Gebäude im Bereich des ehemaligen US-Depots mit dem Flughafen-Empfangsgebäude und den Mannschaftsunterkünften an der Rödgener Straße. Mit dem Einzug der Luftwaffeneinheit „Kampfgeschwader 254“ wurde der Standort militärisch ausgebaut. Im März 1945 bezogen die amerikanischen Truppen die kaum zerstörten Kasernenanlagen und es entstand ab 1946 das größte Nachschub-Depot der US-Armee in Europa. Die Rückgabe erfolgte für die rein militärisch genutzten Bereiche 2007. Das AAFES-Gelände wird 2015 zurück gegeben.

Auf dem Gelände (Plangebiet) befinden sich insgesamt etwa 154 Gebäude. Aufbauend auf der Bauzustandsuntersuchung des Hessischen Baumanagements (HBM) aus dem Jahr 2009 mit Ergänzungen aus dem Jahr 2010 sowie aktuellen Begutachtungen wurden die Gebäude nach der Substanz in die Kategorien „erhaltenswert“ (insbesondere historische Gebäude im Bereich des Haupteingangs), „optional erhaltenswert“ (Gebäude, deren Bauzustand eine Nachnutzung prinzipiell zulassen, aber aufgrund der Lage zu hinterfragen sind bzw. konzeptabhängig zu bewerten sind) und „Abriss“ (bereits heute schon baufällig – insbesondere die einfachen Lagerhallen im AAFES-Bereich) eingeordnet.

Die Wasser- und Stromversorgung des Plangebiets wird von den Stadtwerken Gießen nach dem Bedarf der geplanten künftigen Nutzungen neu aufgebaut. Es erfolgt keine Übernahme der ehemaligen militärischen Netze. Das Fernwärmenetz ist bereits im Eigentum der SWG und in altersgerechtem Zustand. Die Stadtwerke Gießen planen die vollständige Erneuerung und Anpassung an den zukünftigen Bedarf. Das Abwassernetz und sein Zustand sind nicht bekannt. Verlässliche Unterlagen liegen nicht vor. Durch Notfallreparaturen in der Vergangenheit sind punktuell Kenntnisse vorhanden. Die Mittelhessischen Wasserbetriebe werden keine Kanalisationsanlagen ohne gesonderte Bestandsuntersuchung übernehmen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt zum Teil über Grabensysteme und entspricht nicht zivilen Standards. Die Grabensysteme müssen auch bei späterer Umnutzung erhalten bleiben und weiter betrieben werden.

Verkehr

Das Gelände ist hervorragend an das übergeordnete Fernstraßennetz über den Anschluss an den Giessener Ring und die Rödgener Straße sowie die Rudolf-Diesel-Straße angebunden. Zudem besteht eine gute Verbindung an das ÖPNV-Netz. Die innere Erschließung wird nur z. T. nachnutzbar sein, da sie als Panzerstraßen ausgebildet sind, nicht den gültigen Regelwerken entsprechen oder nicht kompatibel zum Entwicklungskonzept sind.

Das US-Depot liegt direkt an der Bahnstrecke Gießen – Alsfeld – Fulda (Vogelsbergbahn). Über den südlichen Anschluss an der Rödgener Straße wird die Fläche weiterhin angeschlossen bleiben. Die heutigen Gleisanlagen werden vermutlich nicht nachnutzungsfähig sein.

Natur und Umwelt

Der nördliche Teil des ehemaligen US-Depots weist als offene, großflächige und artenreiche Glatthaferwiese eine herausragende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Daher ist das Gebiet als Vogelschutzgebiet und an der nördlichen Zaungrenze angrenzend ein FFH-Gebiet ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes prüft der Bundesforst, ob Ökokontopotenziale existieren.

Nach einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurden keine Biotop- und Nutzungstypen von besonderer Bedeutung vorgefunden. Im südlichen und zentralen Bereich existiert ein umfangreicher größtenteils erhaltenswerter Baumbestand, der weitgehend erhalten werden soll. Zum Vogelschutzgebiet hin wird ein Pufferbereich empfohlen.

In einer historisch-genetischen Rekonstruktion werden für das gesamte US-Depot insgesamt nur acht kontaminationsverdächtige Flächen beschrieben, von denen aber nur vier kleinflächige im besiedelten Bereich liegen. Dennoch sind –wie auch bei der möglichen Kampfmittelbelastung– vor einer Nachnutzung die Flächen später konkret zu überprüfen.

Planungsrecht

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt im südlichen und östlichen Plangebiet Vorranggebiet Siedlung Bestand, im zentralen Teil Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der

Zielaussage Logistikzentrum dar. Der nördliche Teil wird als Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt noch nicht die Konversion und ist entsprechend der späteren Planungen, wie auch der Regionalplan anzupassen.

4. Marktanalyse

In einer Marktanalyse wurden die vorhandenen Marktberichte, aktuellen Internetangebote und diversen Untersuchungen ausgewertet und fünf Interviews mit lokalen Experten der Immobilienbranche geführt. In die Bearbeitung ging auch eine »Potenzial- und Standortanalyse für die Nutzung des kombinierten Verkehrs im US-Depot« mit der mehrfachen Befragung größerer Betriebe im Kernraum Mittelhessens sowie parallel geführte Gespräche mit potenziellen Investoren ein. Die Gewerbefläche eignet sich besonders für Betriebe, die auf eine exzellente Verkehrsanbindung (BAB, Bahnanschluss) angewiesen sind. Dies können Dienstleistungen oder produzierende Unternehmen sein, aber auch insbesondere Logistik-Betriebe.

5. Entwicklungs- und Vermarktungsmodell

Auf Basis der in der Analyse gewonnenen Erkenntnisse wurden mehrere grundsätzlich alternative Entwicklungsszenarien erarbeitet. Sie unterschieden sich hinsichtlich des Nutzungsspektrums, der Bauflächenstruktur, der Erschließungsstruktur, des Freiraumsystems, des angestrebten Profils sowie der Umsetzungsabschnitte. Die Szenarien dienen zur Erkundung des Entwicklungspotenzials des Areals und zur Veranschaulichung möglicher Realisierungswege. Aus der Diskussion der Szenarien kristallisierte sich in einem iterativen Prozess schließlich das vorliegende städtebauliche Konzept heraus.

Die Entwicklung wurde in drei Phasen unterteilt, da der AAFES-Bereich noch nicht freigegeben ist und die komplette Aufbereitung der sehr großen Fläche in einem Zuge aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus unrealistisch erschien. Mit einem Entwicklungs- und Vermarktungsmodell wurden Vorschläge für die Positionierung, das »Programm« und die Lagequalitäten der jeweiligen Teilflächen im Hinblick auf die Vermarktung – und damit korrespondierende Empfehlungen für das künftige Management des Entwicklungsprozesses getätigt.

6. Kostenschätzung

Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde eine Kostenschätzung für die weiteren Planungs- und Vorbereitungskosten, die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen vorgelegt. Ebenso wurden mögliche Einnahmen dargestellt.

Der Entwicklungszeitraum wurde angesichts der regionalen Marktsituation, dem Nachfragevolumen und der umfangreichen Flächenkonkurrenz auf 15 Jahre ausgelegt. Es zeigt sich, dass sich ohne eine Landesförderung, insbesondere in der Frühphase des Projektes, keine Gesamtwirtschaftlichkeit herstellen lässt. Das Defizit beträgt ca. 4,7 Mio. €, bei einer Förderung von 4 Mio. € kann ein Überschuss von 1,6 Mio. € erzielt werden. Eine Finanzierung der Entwicklung durch die Stadt Gießen wird nicht erfolgen. Es wird angestrebt alle erforderlichen Planungsmittel mit der BImA zu teilen.

7. Weitere Umsetzung

Nach dem Stadtverordnetenbeschluss ist eine Informationsveranstaltung geplant, um die Belange der Bürger in die weiteren Planungsschritte aufzunehmen.

Im Frühjahr plant die BlmA auf Grundlage des Konzeptes ein Markterkundungsverfahren durchzuführen, in dem potenzielle Investoren für den ca. 80 ha großen bereits freigegebenen Bereich gesucht werden sollen.

Anschließend sind im Rahmen einer Bebauungsplan-Aufstellung weitere Gutachten zu erstellen und Planungsrecht für interessierte Betriebe zu schaffen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ehemaliges US-Depot Gießen“
(HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH in Kooperation mit BS+, Oktober 2011)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift