

Geschäftsstelle Ortsbeiräte  
Auskunft erteilt: Frau Allamode  
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Telefon: 0641 306-1075  
Telefax: 0641 306-2700  
E-Mail: ortsbeiraete@giessen.de

Datum: 27.12.2011

## Niederschrift

der 5. Sitzung des Ortsbeirates Rödgen  
am Dienstag, dem 13.12.2011,  
im Sitzungszimmer der Verwaltungsstelle Rödgen,  
Bürgerhaus, Bürgerhausstraße 1, 35394 Gießen-Rödgen.  
Sitzungsdauer: 19:35 - 21:26 Uhr

### Anwesend:

#### Teilnehmer/-innen:

Herr Jürgen Becker	SPD	
Herr Werner Döring	SPD	
Herr Dieter Geißler	SPD	Ortsvorsteher
Herr Kurt Seipp	SPD	
Frau Ursula Seipp	SPD	
Herr Christoph Thiel	CDU	
Frau Ute Wernert-Jahn	CDU	
Herr Jürgen Theiß	FW	
Frau Elke Victor	FW	

#### Stadtverordnetenvorsteher:

Herr Egon Fritz

#### Vom Magistrat:

Frau Astrid Eibelshäuser                      Stadträtin

#### Für die Geschäftsstelle der Ortsbeiräte:

Frau Andrea Allamode                      Schriftführerin

**Ortsvorsteher Geißler** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Er stellt fest, dass der Ortsbeirat beschlussfähig ist. Gegen die Form und die Frist der Einladung werden keine Einwände erhoben.

**Vorsitzender** fragt, ob Einwände bestehen, einen nicht öffentlichen Teil in der Tagesordnung aufzunehmen.

Er stellt fest, dass keine Einwände oder weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung vorgebracht werden, somit ist die Tagesordnung in der ergänzten Form beschlossen.

**Tagesordnung:**

**Öffentliche Sitzung:**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Genehmigung der Niederschrift der 4. Sitzung des Ortsbeirates am 15.11.2011
3. Ergebniskontrolle der Anträge aus den letzten Sitzungen
4. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Gießen STV/0214/2011  
- Antrag des Magistrats vom 21.11.2011 -
5. Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen STV/0505/2011  
- Antrag des Magistrats vom 04.11.2011 -
6. Städtebauliches Entwicklungskonzept "Ehemaliges US-Depot Gießen" STV/0538/2011  
- Antrag des Magistrats vom 10.11.2011 -
7. Festplatz Rödgen OBR/0619/2011  
- Antrag der SPD-Fraktion vom 05.12.2011 -
8. Bericht zum Zustand des Naturdenkmals "Alte Eiche" OBR/0620/2011  
- Antrag der SPD-Fraktion vom 05.12.2011 -
9. Mitteilungen und Anfragen
10. Bürgerfragestunde

**Abwicklung der Tagesordnung:**

**Öffentliche Sitzung:**

**1. Eröffnung und Begrüßung**

---

Wurde zu Beginn der Sitzung abgehandelt.

## 2. Genehmigung der Niederschrift der 4. Sitzung des Ortsbeirates am 15.11.2011

**Ortsvorsteher Geißler** stellt fest, dass die Niederschrift noch bei Niemandem eingegangen sei, so dass die Genehmigung der Niederschrift der 4. Sitzung für die nächste Sitzung vorgesehen werde.

## 3. Ergebniskontrolle der Anträge aus den letzten Sitzungen

- Zu dem in der letzten Sitzung beschlossenen Antrag „30 km/h-Zone im Stadtteil Rödgen, Antrag der SPD-Fraktion vom 03.11.2011, OBR/0529/2011“ macht **Herr Döring**, SPD-Fraktion, nochmals auf die gefährliche Situation bei der Fußgängerampel an der Grundschule Rödgen aufmerksam. Er führt aus, dass die Autos an dieser Stelle erstens zu schnell fahren und zweitens oft bei Rot über die Ampel fahren. Letzteres habe er am Morgen persönlich beobachtet, die Autokennzeichen habe er sich selbstverständlich notiert. Für die Schulkinder können so lebensgefährliche Situationen entstehen. Er drängt darauf, an diesem neuralgischen Punkt in Rödgen eine dauerhafte Radarkontrolle einzurichten.
- Betreffend des in der letzten Sitzung beschlossenen Antrages - *Unterstützung der Jugendarbeit der Rödgener Vereine, OBR/0528/2011* - fragt **Herr Becker**, SPD-Fraktion, nach, ob sich diesbezüglich Vereine gemeldet haben.

**Stadträtin Eibelshäuser** entgegnet, es seien vier Vereine angeschrieben worden und davon haben sich zwei Vereine gemeldet. Die Summe von 767,- € werde entsprechend zwischen den Vereinen aufgeteilt.

- **Instandsetzung von Feldwegen entlang der Bahnstrecke in der Gemarkung Rödgen**, Antrag der SPD-Fraktion vom 14.08.2011, OBR/0305/2011; Schreiben des Magistrats  
Hierzu merkt **Herr Seipp**, SPD-Fraktion, an, dass das Schreiben des Magistrats nicht korrekt sei, lediglich die Feldwege im direkten Bereich der Bahnübergänge seien Instand gesetzt worden. Der Rest der Feldwege befinde sich nach wie vor in einem desolaten Zustand.
- **Begehung Kinderspielplatz Ruhbanksweg**  
**Frau Wernert-Jahn** stellt fest, dass sie noch keinerlei Reaktion aufgrund der Begehung am Kinderspielplatz Ruhbanksweg erfahren habe.

## 4. Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Gießen - Antrag des Magistrats vom 21.11.2011 -

STV/0214/2011

**Antrag:**

- „1. Das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Gießen wird beschlossen.
2. Es ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.“

### **Begründung:**

#### **1. Aufgabenstellung und Ziele**

Im August 2010 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln im Rahmen des sich aktuell in Bearbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts. Aufgrund der in den vergangenen Jahren stetig steigenden Anzahl an Bauanträgen und realisierten Vergnügungsstätten besteht die Notwendigkeit ein städtebauliches Steuerungsinstrument für neue Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu erhalten und den Ansiedlungsdruck auf geeignete städtische Teilräume zu lenken. Der Begriff Vergnügungsstätte aus städtebaulicher Sicht umfasst Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Diskotheken, Swingerclubs und zum Teil Billardcafés. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen, Veranstaltungen ohne standortgebundene Betriebsstätte (z.B. Weihnachts- oder Jahrmärkte) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. Für Letztere existiert die Sperrbezirksverordnung.

In Bebauungsplänen können Vergnügungsstätten eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Des Weiteren regelt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit der Baugebietstypen die Zulässigkeit. Als Voraussetzung für eine planungsrechtliche Beschränkung müssen besondere städtebauliche Gründe angeführt werden. Gemäß den juristischen Rechtsprechungen sind dies ein Attraktivitätsverlust („Trading-Down-Effekt“), Niveauabsenkung einer Einkaufsstraße durch die Häufung von Vergnügungsstätten, Verdrängung anderer Nutzungen und die negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadteilkerns. Gesellschaftspolitische Bewertungen (z.B. Gefahr der Spielsucht) sind hierfür nicht relevant.

Aktuell befindet sich der Entwurf des Hessischen Spielhallengesetzes in Anhörung. Hiernach sind zwischen zwei Spielhallen ein Mindestabstand von mindestens 500 m Lufflinie einzuhalten und nur eine Spielhallen-Konzession je Gebäude oder Gebäudekomplex zulässig.

Zum Entwurf des Vergnügungsstättenkonzeptes wurden das Amt für öffentliche Ordnung, das Bauordnungsamt und das Rechtsamt beteiligt.

#### **2. Ergebnisse**

Insgesamt existieren in Gießen derzeit 45 Vergnügungsstätten, wobei alleine 26 auf Spielhallen entfallen. Auf die Einwohnerzahl von ca. 76.400 Personen bezogen, bedeutet dies eine Ausstattungskennziffer von rund 2.900 Einwohnern je Spielhallen-Konzession. Damit liegt man sehr deutlich über den bundesweiten (4.800 EW/Konzession) und landesweiten Vergleichswerten (7.000 EW/Konzession).

Mit der Aufnahme der Vergnügungsstätten wurde eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im Stadtgebiet

durchgeführt. Hierzu flossen u. a. das „Strategische und räumliche Entwicklungskonzept (Masterplan 2020)“, die Ziele der Sanierungsgebiete sowie das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept in die Bewertung ein. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von neuen Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen (u. a. Schutz sensibler Nutzungen, wie Schulen, Jugendzentren usw., Wohnbereichen, prägenden Innenstadteingangsbereichen) wurden Empfehlungen für Stadtbereiche zum Ausschluss (Ausschlussgebiete) oder zur prinzipiellen Ansiedlung (Eignungsgebiete und Eignungsgebiete mit Einschränkung) ausgesprochen. Dies geschieht um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen und weitere Ansiedlungen auf geeignete, städtebaulich verträgliche Teilräume zu lenken. Bestehende Vergnügungsstätten unterliegen allerdings dem Bestandsschutz.

Die Ausschlussgebiete umfassen insbesondere Großteile der Gießener Innenstadt, die Innenstadteingangsbereiche, Nahversorgungszentren bzw. –lagen, das Umfeld sensibler Nutzungen, die Wohngebiete und die Gewerbegebiete mit besonderer Profilierungsfunktion und sonstige Standortbereiche von Sondernutzungen. Als Eignungsgebiete für Vergnügungsstätten kommen aufgrund der Prägung, der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit des Stellplatzangebotes und der relativ unsensiblen Umfeldnutzungen einige Gewerbegebiete in Betracht.

Da das Konzept rechtlich angreifbar wäre, wenn in der kerngebietstypischen, multifunktionalen und oberzentralen Innenstadt Gießens keine Vergnügungsstätten zulässig wären, wird ein Eignungsgebiet mit Einschränkung im Bereich des planungsrechtlich als Kerngebiet ausgewiesenen Seltersweges, Kreuzplatzes und Teile der Mäusburg, dargestellt. Allerdings sollen Neuansiedlungen hier zukünftig nur noch in Unter- oder Obergeschossen des planungsrechtlichen Kerngebietes zulässig sein, damit die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in diesem zentralen Teil nicht gefährdet wird. Aus städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Sicht bestünde derzeit ein größerer Zulässigkeitsumfang, so dass bei heutiger Antragstellung kerngebietstypische Ansiedlungen kaum zu verhindern wären.

### **3. Weitere Umsetzung**

Nach Prüfung der Bebauungspläne hinsichtlich der Aussagen zu Vergnügungsstätten wurde anhand der formulierten Leitlinien und des bauplanungsrechtlichen Standes der jeweilige Handlungsbedarf zur Anpassung der Bebauungspläne aufgezeigt.

Das Konzept erlangt mit dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung einen informellen Rechtscharakter und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen hinsichtlich des Ausschlusses oder einschränkenden Zulassung von Vergnügungsstätten zu berücksichtigen.

Durch eine Vorabvorstellung des Konzeptes bei den BID wurden die Hauptbetroffenen des Eignungsgebietes mit Einschränkung informiert und hinsichtlich eines gemeinsamen Vorgehens sensibilisiert.

**Beratungsergebnis:** Zur Kenntnis genommen.

5. **Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen** **STV/0505/2011**  
**- Antrag des Magistrats vom 04.11.2011 -**

---

**Antrag:**

- „1. Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen wird beschlossen.
2. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.“

**Begründung:**

**1. Aufgabenstellung und Ziele**

Nach der GMA-Untersuchung aus dem Jahr 1999 und vor dem Hintergrund der erfolgten Veränderungen im Einzelhandel in der Stadt Gießen wurde im Juni 2010 die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln mit der Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens mit Zentren- und Vergnügungstättenkonzept beauftragt.

Ziele der Bearbeitung waren eine Einzelhandelsuntersuchung mit einer Aktualisierung und Analyse der Einzelhandelsdaten, einer Prognose der Entwicklungen, ein Zentren- und Märktekonzept mit Empfehlungen für eine rechtssichere Abwehr von Discountern und Märkten an nicht geeigneten Standorten und die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung. Gleichzeitig sollten Aussagen zur künftigen Einzelhandelssteuerung und zur Attraktivierung der Einkaufsstadt Gießen mit dem Erhalt und der Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Zentren getroffen werden. Das Vergnügungstättenkonzept für die Gesamtstadt wird in einer eigenen Vorlage behandelt.

**2. Methodik und Verfahren**

Das Konzept baut auf aktuellen Ergebnissen zur Einzelhandels- und Versorgungsfunktion auf. Es fanden Kartierungen und eine Befragung von 3.000 repräsentativ ausgewählten Bürgern mit einem Rücklauf von 867 Fragebögen, eine Händlerbefragung mit 119 Händlern und eine Kundenwohnorterhebung im ortsansässigen Einzelhandel statt. Projekt begleitend wurde ein Arbeitskreis mit Vertretern des Einzelhandelsverbandes, Handels- und Gewerbevereinen, der Gießen Marketing GmbH, der IHK, des Regierungspräsidiums Gießen, der Abteilung Wirtschaftsförderung und des Stadtplanungsamtes eingerichtet.

Vom 12.09.11– 12.10.11 fand eine öffentliche Auslage statt, um die Bürger und betroffenen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Das Gutachten war auch in dieser Zeit im Internet abrufbar. Bürger konnten auch über ein Online-Formular eine Stellungnahme abgeben. Insgesamt gingen Stellungnahmen von drei Bürgern, der Industrie- und Handelskammer, der Abteilung Wirtschaftsförderung und der Koordinierungsstelle Lokale Agenda 21 der Stadt Gießen ein. Die Anregungen und Hinweise der Bürger betrafen die Berücksichtigung einer Apotheke in den Bebauungsplänen des Bänninger-Areals bzw. des Schiffenberger Tals, eine kritische Betrachtung zur Ansiedlung weiterer Supermärkte und den Vorschlag zur Installation eines Kinderbetreuungskonzeptes („Kindpark-Plätzchen“) zur Steigerung der

Einkaufsatmosphäre in der Gießener Innenstadt. Die Koordinierungsstelle Lokale Agenda 21 der Stadt Gießen unterstützt die Ziele des Gutachtens uneingeschränkt und verweist auf Einzelpunkte des Leitbildes für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Abteilung Wirtschaftsförderung hat Anmerkungen zur Datenerhebung, zur Größe des Einzugsgebiets und zur mittlerweile veränderten Leerstandsquote, unterstützt aber die getroffenen Empfehlungen. Die IHK befürwortet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept uneingeschränkt und betrachtet die gegebenen Empfehlungen als zielgerecht. Den Bürgern und Institutionen werden Antwortschreiben zu ihrer Stellungnahme zugestellt.

In einer Informationsveranstaltung am 26.09.11 wurde der Öffentlichkeit das Gutachten vorgestellt. Nach Klärung von Nachfragen hatte die folgende Diskussion insbesondere die Versorgung der peripher gelegenen Stadtteile Gießens zum Inhalt. Ebenso wurde das Gutachten dem Regionalausschuss der IHK vorgestellt und hat auch dort deutliche Unterstützung erhalten.

### **3. Ergebnisse**

Als wesentliche Ergebnisse lassen sich folgende Aussagen zusammenfassen: Zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2010) gab es in der Stadt Gießen 630 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 259.355 m<sup>2</sup> und einer geschätzten Umsatzleistung von rd. 833,6 Mio. €/Jahr. Mit einem Kaufkraftpotenzial von 366,5 Mio. € ergibt sich somit eine Zentralität von ca. 227, die ebenso wie die Verkaufsflächenausstattung für den Einzelhandel deutlich über vergleichbar großen Städten liegt. Angebotsschwerpunkte sind Bekleidung, Schuhe, Sport und Nahrungs- und Genussmittel. Der Einzelhandelsstandort Gießen hat sich seit der letzten Untersuchung 1999 dynamisch entwickelt. Neben einer geringen Erhöhung der Betriebsanzahl hat sich die Gesamtverkaufsfläche seitdem deutlich positiv entwickelt (+ 38.950 m<sup>2</sup>), die Umsatzleistung stieg in dem Zeitraum um 10,4 % und die Zentralität um 12 %-Punkte. Das Marktgebiet vergrößerte sich ebenfalls leicht (+ 20.000 Einwohner) und umfasst große Teile des mittelhessischen Kernraums mit ca. 405.000 Einwohnern.

Die Verkaufsflächenausstattung in den meisten Branchen ist durchschnittlich bis überdurchschnittlich ausgeprägt, so dass bei einem vermutlich nur gering steigenden Kaufkraftzufluss nur in einzelnen Sortimenten (insbesondere Blumen, zoologischer Bedarf, Bau-, Heimwerker, Gartenbedarf) Entwicklungspotenzial gegeben ist. Die Stadt Gießen verfügt über eine weitgehend wohnortnahe, quantitativ und qualitativ gute Nahversorgung. Mit den Planvorhaben in der Bergkaserne und dem ehemaligen PX-Areal in der Grünberger Straße wird die bestehende Versorgungslücke geschlossen. Es existieren zwar auch weitere kleinere Versorgungslücken, z.B. in den Stadtteilen Rödgen, Schiffenberg, Lützellinden und Allendorf, aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials bzw. der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umfeld besteht aber kaum eine realistische Möglichkeit, dass zeitgemäß aufgestellte Märkte hier Interesse zeigen werden.

Mit der Gießener Sortimentsliste, die die nahversorgungs-/zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente darstellt, besteht nun ein aktualisiertes und stadt spezifisches Steuerungsinstrument zur räumlich differenzierten Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben.

Die Zentren- und Standortstruktur dient der Orientierungs- und Entscheidungsgrundlage für die Stadt- und Standortentwicklung hinsichtlich der Bewertung von Ansiedlungswünschen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Als zentrale Versorgungsbereiche, die als schutzwürdige Einkaufslagen nach Baugesetzbuch gelten, werden die Einkaufsinnenstadt, sowie die Nahversorgungszentren Frankfurter Straße und Marburger Straße genannt. Rechtlich davon abgestuft werden Nahversorgungslagen definiert (Kleinlinden, Marburger Straße, Weststadt, Wieseck, zukünftig Pendleton Barracks), die einen gewissen Zentrumscharakter aufweisen und bei Standortplanungen zu berücksichtigen sind. Zudem werden die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen (Schiffenberger Tal, Gewerbegebiet West) abgegrenzt, die geprägt sind durch autokundenorientierte Standorte mit großflächigem, meist nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Sie dienen der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.

#### **4. Weitere Umsetzung**

Das Gutachten erlangt mit dem Beschluss einen informellen Rechtscharakter und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungsziele, der Gießener Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur zu berücksichtigen. Auch dient es zur Beurteilung von Bauanträgen und Standortanfragen des Einzelhandels.

**Frau Victor**, FW-Fraktion, führt aus, Rödgen sei - was den Einzelhandel angehe - noch immer unterversorgt.

Hierzu merkt **Herr Becker**, SPD-Fraktion, an, dass sich das nur ändern lasse, wenn die Rödgener in ihrem Geschäft im Ort einkaufen und damit die Versorgung sichern. Doch man könne nur an die Menschen appellieren. Die Einwohnerzahl Rödgens schrumpfe immer weiter, inzwischen habe man weniger als 1900 Einwohner und auch die demografische Entwicklung mache sich immer mehr bemerkbar. Rödgen sei daher auf eine Nahversorgung angewiesen. Das Ganze werde in Zukunft sicher nicht einfacher, wenn an der Grünberger Straße neue Einzelhandelsgeschäft angesiedelt werden, so Becker.

**Beratungsergebnis:** Zur Kenntnis genommen.

**6. Städtebauliches Entwicklungskonzept "Ehemaliges US- Depot Gießen" STV/0538/2011  
- 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 BImA, 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 dienten zur Erkundung des Entwicklungspotenzials des Areal 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, kein 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 BlmA 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.

**Herr Seipp**, SPD-Fraktion, merkt an, auf Seite 18 des Gutachtens stehe, dass es im Südosten Grundstücke gebe, die sich in Privateigentum befänden bzw. von den Besatzungstruppen einfach genutzt wurden. Er möchte wissen, wer die Eigentümer dieser Flächen sind. Weiter fragt er, ob die Eigentümer von Flächen, die damals enteignet wurden, Anspruch auf Rückgabe oder Entschädigung haben.

Falls diese Frage bejaht wird, möchte **Herr Becker**, SPD-Fraktion, gerne wissen, wer entschädigt; die BlmA ggf.?

**Frau Wernert-Jahn**, CDU-Fraktion, äußert Bedenken hinsichtlich der Formulierung „... die Aufnahme störender Nutzungen sei möglich, weil sich das Gebiet in Stadtrandlage befinde.“ Sie stellt klar, dass sich dieses Gebiet für die Rödgener und auch für die Wiesacker Bürger keinesfalls in einer Randlage befinde, sondern dass es sie im besonderen Maße betreffe. Sie möchte wissen, was für „störende Nutzungen“ dort ggf. möglich seien.

**Herr Döring**, SPD-Fraktion, warnt vor Unachtsamkeit. Der Ortsbeirat müsse aufpassen, dass in diesem Gebiet keine Dinge passieren, die den Rödgenern zum Nachteil gereichen.

Auf Nachfrage versichert **Stadträtin Eibelshäuser**, dass die Ortsbeiräte Rödgen und Wieseck über die Entwicklungen und Beratungen zum Depot rechtzeitig informiert und gehört werden.

**Beratungsergebnis:** Zur Kenntnis genommen.

**7. Festplatz Rödgen** **OBR/0619/2011**  
**- Antrag der SPD-Fraktion vom 05.12.2011 -**

---

**Antrag:**

„Der Magistrat der Stadt Gießen wird gebeten dem Ortsbeirat zu berichten, welche Maßnahmen nunmehr vorgesehen sind, die Situation auf dem Festplatz in Rödgen zu verbessern. In diesem Zusammenhang wird auf die Begehung u. a. mit Frau Bürgermeisterin Weigel-Greilich am 25. August diesen Jahres hingewiesen.“

**Begründung:**

Die nächste Großveranstaltung soll mit dem Jubiläumsfest der Freiwilligen Feuerwehr bereits im Juni 2012 auf dem Festplatz stattfinden.

**Herr Becker**, SPD-Fraktion, trägt den Antrag vor und begründet ihn.

Hierzu regt **Ortsvorsteher Geißler** an, kurzfristig einen Ortstermin mit Vertretern der Verwaltung, der Feuerwehr und der Burschenschaft anzuberaumen. Als Termin schlägt er vor: **Dienstag, 27.12.2011, 15:00 Uhr**.

Dieser Vorschlag wird einstimmig beschlossen.

An der Diskussion beteiligen sich Herr Becker, Frau Victor und Ortsvorsteher Geißler.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig beschlossen.

**8. Bericht zum Zustand des Naturdenkmals "Alte Eiche"** **OBR/0620/2011**  
**- Antrag der SPD-Fraktion vom 05.12.2011 -**

---

**Antrag:**

„Der Magistrat der Stadt Gießen wird gebeten, dem Ortsbeirat mitzuteilen, ob die Stand- und Bruchsicherheit des Naturdenkmals ‚Alte Eiche‘ auch weiterhin gewährleistet ist.

Darüber hinaus wird der Magistrat gebeten, dafür zu sorgen, dass der Schutzzaun um die ‚Alte Eiche‘ repariert wird.“

**Begründung:**

Aufgrund spezieller Untersuchungen waren in 2009 „geeignete Maßnahmen“ zur weiteren Standsicherheit und Eindämmung der Bruchgefahr der Eiche geplant. Hinsichtlich des defekten Schutzzaunes hatte Frau Bürgermeisterin Weigel-Greilich im Mai informiert, dass die Reparatur im Herbst d. J. vorgesehen sei.

**Frau Seipp**, SPD-Fraktion, trägt den Antrag vor und begründet ihn kurz.

**Beratungsergebnis:** Ohne Aussprache einstimmig beschlossen.

## 9. **Mitteilungen und Anfragen**

### 9.1. **Vermessungsarbeiten am Bürgerhaus**

---

**Frau Victor**, FW-Fraktion, merkt an, dass rund um das Bürgerhaus Vermessungsarbeiten durchgeführt wurden. Sie fragt nach dem Grund der Arbeiten und welche Planungen vorgesehen seien.

### 9.2. **Nicht mehr standfeste Bäume im Bereich Sportplatz**

---

**Herr Theiß**, FW-Fraktion, weist darauf hin, dass im oberen Zaunbereich des Sportplatzes (Richtung Wasserwerk) zwei, drei Bäume nicht mehr standfest seien. Sollte es zu Schneefällen kommen, drohen diese zu stürzen und es könnten Schäden am Zaun entstehen.

### 9.3. **Sitzungstermine**

---

**Folgende Sitzungstermine werden für das 1. Halbjahr festgelegt:**

- Dienstag, 06.03.2012, 19:30 Uhr,
- Dienstag, 08.05.2012, 19:30 Uhr,
- Dienstag, 05.06.2012, 19:30 Uhr.

## 10. **Bürgerfragestunde**

---

Einige Bürger sprechen die unhaltbaren Zustände der Verkehrssituation in Rödgen an.

So moniert ein Bürger besonders die Parksituation in der Straße „An der Schillerlinde“, in der „Rosengasse“ und in der „Helgenstockstraße“. Sollte es tatsächlich irgendwann einmal brennen, käme kein Feuerwehrauto hindurch.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der **Vorsitzende** die Sitzung mit einem Dank für die Mitarbeit der Anwesenden.

Die nächste Sitzung des Ortsbeirates findet am Dienstag, um **06.03.2012**, um **19:30 Uhr**, statt.

Antragsschluss bei der Geschäftsstelle ist Dienstag, 28.02.2012, 09:00 Uhr.

**DER VORSITZENDE:**

**DIE SCHRIFTFÜHRERIN:**

(gez.) G e i ß l e r

(gez.) A l l a m o d e