

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0137/2006**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 06.06.2006

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

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	21.08.2006	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	05.09.2006	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	21.09.2006	Entscheidung

Betreff:
Beschluss Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB
- Antrag des Magistrats vom 06.06.2006 -

Antrag:
 Für das in der Anlage dargestellte Gebiet "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg" wird gemäß § 171b Baugesetzbuch (BauGB) ein Stadtumbaugebiet festgelegt.

Begründung:
 Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau-West" wurden im Zuwendungsbescheid vom 19.12.2005 der Universitätsstadt Gießen Fördermittel für städtebauliche Maßnahmen in Höhe von 118.000 € für die Haushaltsjahre 2005 – 2008 gewährt. Für 2006 wurde ebenfalls bereits ein Förderantrag gestellt. Voraussetzung für die künftige Förderung ist der Beschluss eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171b Baugesetzbuch (BauGB).

Nach dieser rechtlichen Grundlage sind Stadtumbaugebiete räumlich so zu begrenzen, dass sich eine Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Grundlage für den Beschluss der Gemeinde ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und beabsichtigten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargelegt sind. Festlegungen und Ziele der Stadtumbaumaßnahme sind insbesondere aus gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen abzuleiten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Generell sollen in diesen Gebieten durch Stadtumbaumaßnahmen die bestehenden erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste ausgeglichen werden.

Herleitung aus dem "Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept (Masterplan)"

Mit dem "Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept für die Universitätsstadt Gießen (Masterplan)" besitzt die Stadt ein für die Gesamtstadt gefordertes Entwicklungskonzept. Er wurde am 19.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen. Im Folgenden werden die sich aus diesen gesamtstädtischen Überlegungen abgeleiteten Ziele und beabsichtigten Vorhaben im Stadtumbaugebiet dargelegt:

Der **Teilplan Gewerbe** des Masterplans trifft Aussagen zu bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industriegebieten, überwiegend gewerblich genutzten Mischbauflächen sowie den gewerblich nachnutzbaren militärischen Liegenschaften bzw. Konversionsflächen:

Mit der Kennzeichnung "Bereiche mit potenziellen Flächenfreisetzungen" werden hier Gebiete dargestellt, in denen mittelfristig u.U. mit einer Rückentwicklung der gewerblichen Nutzung und der Entstehung von Brach- bzw. Konversionsflächen zu rechnen ist. In diesen Gebieten sollte die Entwicklung mit erhöhter Aufmerksamkeit verfolgt und planerisch frühzeitig reagiert werden. Als Gewerbe- und Industrieflächen herausgehobener Bedeutung wird das Schifffenberger Tal genannt. Es ist das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Gießens und hat mit seiner Dimension und Lage sowie vorhandenen Flächenpotenzialen eine herausgehobene Bedeutung für die Stadtentwicklung. Gleichzeitig sind hier große Strukturveränderungen durch die Entwicklung von Dienstleistungs- und Handelsnutzungen eingetreten. Handlungsbedarf könnte sich zukünftig auch aus der Freisetzung von Teilflächen der Firmenareale Bänninger und Gail ergeben. Die folgende Kurzbeschreibung wird aus dem Masterplan zitiert:

“Schiffenberger Tal

<i>Fläche Bestand</i>	<i>ca. 120 ha</i>
<i>Lücken</i>	<i>ca. 4 ha</i>
<i>Erweiterungen</i>	<i>ca. 15 ha</i>
<i>Wesentliche Standortqualitäten</i>	<i>Universitäts- und Innenstadtnähe</i>
<i>Standortqualitäten</i>	<i>direkte Anbindung an den Gießener Ring, Anbindung an Bahn mit Haltepunkt</i>
<i>Profil</i>	<i>breite Mischung aus Produktion, Dienstleistungen, Handel</i>
<i>Entwicklungsziel/Segmente</i>	<i>Beibehaltung differenzierter Branchenmix Profilierung im Bereich Technologie/Dienstleistungen</i>
<i>Handlungsbedarf/Instrumente</i>	<i>Entwicklung Technologiestandort anknüpfend an Naturwissenschaftlichen Uni-Campus, ggf. Einrichtung Gründerzentrum – Status: FNP Anbindung Leihgesterner Weg an Schiffenberger Weg und Gießener Ring Bebauungsplan Grüninger Pfad ist rechtskräftig</i>
<i>Empfehlung</i>	<i>Standort-Gesamtkonzept“</i>

Der Masterplan schlägt für das Schiffenberger Tal aufgrund der Funktions- und Substanzschwächen eine städtebauliche Neuordnung mit Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie eine Optimierung der Entwicklungsfähigkeit durch Maßnahmen des Gebietsmanagements (Erscheinungsbild, Branchenprofil, Marketing) vor. Ebenso sollen im Bereich Erdkauter Weg/Leihgesterner Weg weitere Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft des naturwissenschaftlichen Universitätscampus mit technologischem Branchenprofil (etwa im Bereich der Nanotechnologie) und ggf. ein Gründerzentrum entwickelt und die verstreuten Hochschul- und Technologiestandorte - soweit möglich - zu einem Standortverbund bzw. -netzwerk verbunden werden. Auch ist für die dezentrale Einzelhandelsagglomeration “Schiffenberger Tal” eine funktionale und gestalterische Optimierung sowie die Vermeidung einer Ausweitung der Verkaufsflächen in der Summe zu erreichen.

Die **Stufe 3** des strategischen und räumlichen Entwicklungskonzeptes (Masterplan) überträgt die in vorangegangenen Stufen entwickelten Ziele und Planungsaussagen auf größere zusammenhängende Stadtgebiete, die für die weitere Entwicklung Gießens von einer wesentlichen Bedeutung sind. U.a. entwirft das **Gewerbestandortkonzept Schiffenberger Tal** eine ganzheitliche Entwicklungsperspektive für das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Gießens. Kernpunkte sind die Entwicklung eines Technologieparks im Bereich Ohlebergsweg/Ferniestraße, die gewerbliche Nachnutzung der Betriebsflächen der ehemaligen Gail’schen Tonwerke, die Weiterentwicklung bestehender Standorte und ergänzende verkehrliche Maßnahmen. Für das Firmengelände Bänninger wird zudem eine städtebauliche Lösung als Testentwurf angeboten.

Zusammenfassend empfiehlt der Masterplan zur Umsetzung des Handlungskonzepts für das Schiffenberger Tal:

“Das Schiffenberger Tal weist in weiten Teilen erhebliche Funktionsverluste auf. Die städtebaulichen Missstände – besonders auf den (ehemals) durch die Tonwerke oder große Industriebetriebe genutzten Flächen – gehen einher mit Erschließungsdefiziten und einer zersplitterten Eigentümerstruktur. Damit sind im Gebiet die Tatbestandsvoraussetzungen des Stadtumbaus als Instrument des Besonderen Städtebaurechts erfüllt. Es bietet sich daher an, der Bedeutung des Gebietes für die Gießener Stadtentwicklung entsprechend, Mittel aus dem Programm Stadtumbau-West für das Gebiet einzuwerben bzw. einzusetzen. Ein so finanziertes, an die laufende Bauleitplanung anknüpfendes Handlungskonzept für das Schiffenberger Tal sollte dabei insbesondere – basierend auf einer Analyse der rechtlichen Position und einer Flächenbedarfsabfrage der gewerblichen Nutzer und Flächeneigentümer – Wege öffentlich-privater Kooperation für die Weiterentwicklung des Gebietes, namentlich für die perspektivische Wiedernutzung der Gail-Flächen aufzeigen, Profilierungsvorschläge für verschiedene Gebietsteile machen und die Baureifmachung und Erschließung der un- und untergenutzten Flächenteile implementieren.“

Der Masterplan leitet somit das Stadtumbaugebiet stringent ab. Die Herleitung ist ausführlich begründet und entspricht den allgemeinen Stadtentwicklungszielen sowie den städtischen Prioritäten der künftigen Stadtumbauflächen.

Gebietsabgrenzung

Das Gebiet umfasst den Bereich zwischen dem Leihgesterner Weg, dem Ohlebergsweg, der Fa. Bänninger am Sandkauter Weg, der Bahnlinie Gießen-Gelnhausen, der ehemaligen Fa. Gail zwischen der Pistorstraße, dem Steinberger Weg und dem Staatsforst nördlich des Gießener Rings. Es ist somit ca. 111,5 ha groß.

Gegenüber der Antragstellung vom Juli 2005 wurde aufgrund der aktuellen Entwicklungen der Bereich um die Fa. Bänninger erweitert. Auch diese Fläche ist durch den Masterplan abgeleitet. Es wurde hierzu sogar ein Testentwurf mit einer städtebaulichen Entwicklungsperspektive entwickelt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass weitere Stadtumbaugebiete später aufgenommen werden können, soweit die Ableitung aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept besteht und die Eigenmittel vorliegen. Denkbar sind insbesondere kleinere Gebiete in Innenstadtnähe und Konversionsflächen.

Rechtliche Auswirkungen

Das im Gesetz genannte Abwägen öffentlicher und privater Belange zum städtebaulichen Entwicklungskonzept ist –da dem städtebaulichen Entwicklungskonzept keine direkte Außenwirkung zukommt– als Hinweis zu verstehen. Insbesondere ist damit gemeint, dass keine nachteiligen Entscheidungen zu Lasten Dritter getroffen werden sollen. Auf

Grundlage dieses Beschlusses können nun detaillierte Teilraum bezogene Stadtumbaukonzepte erstellt werden.

Kern des Stadtumbaus ist ein konzeptionelles und konsensuales Handeln. Bei Stadtumbaumaßnahmen soll eine gütliche Einigung im Vordergrund stehen. Durch das Gebot der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger (§§ 137 und 139 BauGB) werden die Beteiligten bei der weiteren Ziel- und Maßnahmenfestlegung bzw. –durchführung frühzeitig beteiligt. Die Maßnahmen sollen dann –soweit erforderlich- durch vertragliche Vereinbarungen mit den Hauptbetroffenen umgesetzt werden. Diese Stadtumbauverträge nach § 171 c BauGB können als Gegenstand z.B. den Rückbau baulicher Anlagen, den Verzicht auf Entschädigungen oder den Lastenausgleich zwischen beteiligten Eigentümern haben.

Gemäß § 171d BauGB besteht für die Stadt auch eine Satzungsermächtigung für eine Stadtumbausatzung. Damit kann zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (Genehmigungsbedürftigkeit für bauliche Vorhaben oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken) oder eine Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) erlassen werden.

Zur Sicherung der Stadtumbauziele ist vorgesehen Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne aufzustellen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Plan mit Gebietsabgrenzung

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats
vom
TOP

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

Beschluss
Vom
TOP

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

() außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Beglaubigt:

Unterschrift

Unterschrift