Universitätsstadt Gießen

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3595/2011**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 14.02.2011

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Ri/Gm - 1357
Verfasser/-in: Herr Richter

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts- und Rechtsausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:
Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Gewerbegebiet Steubenkaserne" vom 19.11.1994
hier: Aufhebung der Satzung, Bekanntmachung
- Antrag des Magistrats vom 14.02.2011 -

Antrag:
„1. Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Gewerbegebiet Steubenkaserne" wird in der aus Anlage 1 hervorgehenden Fassung beschlossen.
2. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 162 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen."

Begründung:
Für die geordnete und zügige Realisierung der gewerblichen Nachnutzung des aufgelassenen Militärstandorts Steubenkaserne hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen am 19.05.1994 die Entwicklungssatzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Gewerbegebiet Steubenkaserne" gem. § 165 (6) BauGB beschlossen.

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH war als Entwicklungstreuhänder bis zum 30.06.2003 eingesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Erschließung und Besiedlung des Gewerbegebiets "Europaviertel" weitgehend vollzogen und ein großer Teil der Grundstücke bereits aus der Entwicklungsmaßnahme entlassen.

Mit Wirkung ab 01.07.2003 wird die Entwicklungsaufgabe wieder direkt von der Universitätsstadt Gießen wahrgenommen. Im Mittelpunkt steht dabei die Vermarktung der verbliebenen freien Gewerbegrundstücke bzw. deren Unterhaltung und Bewirtschaftung. Im Europaviertel hat sich zwischenzeitlich eine gemischte Struktur aus unterschiedlichen Gewerbebranchen und Betriebsgrößen herausgebildet. Einen großen Anteil bei der Ansiedlung bzw. Neugründung nehmen wissenschaftlich-technologisch hoch spezialisierte Unternehmen ein, vielfach Kleinunternehmen mit hochqualifizierter Mitarbeiterschaft.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die mit der förmlichen Entwicklungsmaßnahme verbundenen organisatorischen und finanziellen Vorteile für das Projekt soweit ausgeschöpft, dass die Weiterführung keine zusätzlichen Effekte mehr erwarten lässt. Die am 19.11.1994 öffentlich bekanntgemachte Satzung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Gewerbegebiet Steubenkaserne" soll daher aufgehoben werden.

<u>Ergebnis der Entwicklungsmaßnahme (Stand 31.12.2010)</u>
Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme wurden auf dem Gelände der ehem. Steubenkaserne durch Umnutzung, Abriss bzw. Neubau insgesamt ca. 40 ha Gewerbegebiet erschlossen.

Aktuell sind hier 116 Betriebe mit zusammen ca. 1000 Beschäftigten angesiedelt.
Ein Restbestand von ca. 5,5 ha bisher nicht bebauter Gewerbefläche wird z. Z. noch zur Vermarktung angeboten.

Für die Erschließung des Geländes (Straße, Gleis, Abwasserkanäle, Gebäudeabbruch, Ausgleichsmaßnahmen usw.) sind einschl. der Planungs- und Managementkosten ca. 20,7 Mio € aufgewendet worden; demgegenüber stehen Einnahmen, vor allem aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen, in Höhe von ca. 13,5 Mio €.
Bei dem Projekt wurden insgesamt ca. 4,6 Mio € Fördermittel (teilw. Darlehen, teilw. Zuschuss) eingesetzt.

Die noch zu erbringenden restlichen Tilgungen belaufen sich auf ca. 1,7 Mio €. Neben den Kreditzinsen von z. Z. ca. 15.000 € pro Jahr fallen jährlich für die Stadt weitere Kosten in Höhe von ca. 15.000 € (Pflegemaßnahmen auf den städtischen Grundstücken, Straßenreinigung, Abwassergebühr usw.) an.
Für die noch nicht veräußerten Gewerbegrundstücke kann mit einem Wert von ca. 3,6 Mio € kalkuliert werden.

Bei den bisher verkauften Gewerbegrundstücken sind die Ausgleichsbeträge und Erschließungskosten bereits im Kaufpreis enthalten, so dass eine Nacherhebung von Ausgleichsbeträgen damit nicht mehr erforderlich sein wird.

Während der Entwicklungsmaßnahme erfolgt die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und die Steuerung der Entwicklung im Zusammenwirken der o. g. Satzung und des Bebauungsplans G 3/03 "Steubenkaserne" (rechtskräftig seit 25.01.1995). Damit verbunden sind besondere Regelungen bezüglich genehmigungspflichtiger Vorhaben und Rechtsvorgänge in dem Gebiet (§ 144 BauGB).

Weiteres Vorgehen
Nach dem Beschluss über die Aufhebung der Entwicklungssatzung und deren Bekanntmachung wird die abschließende Mitteilung an die Eigentümer der noch nicht aus der Entwicklungsmaßnahme entlassenen Grundstücke, die Abrechnung über die bereits entrichteten Ausgleichsbeträge sowie die Beantragung der Löschung der Entwicklungsvermerke beim Grundbuchamt erfolgen.

Nach dem Vollzug der Aufhebung wird zur detaillierten Dokumentation über die Entwicklungsmaßnahme ein Abschlussbericht vorgelegt.

Um den entstandenen besonderen Charakter dieses Gewerbegebiets zu wahren und weiter zu entwickeln ist mit dem Wegfall des besonderen Städtebaurechts eine Präzisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, d.h. die 1. Änderung des Bebauungsplans G 3/03 "Steubenkaserne" muss in direktem Anschluss an die Satzungsaufhebung erfolgen.

Mit der 1. Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans stärker auf die innerhalb des Gebiets tatsächlich entstandene Branchen- und Betriebsstruktur sowie deren Erfordernisse für die Entwicklung der städtebaulichen Ordnung ausgerichtet werden. Darüber hinaus sollen die präzisierten Festsetzungen dazu dienen, die wenigen noch verfügbaren Grundstücke gezielter präsentieren und vermarkten zu können.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Gewerbegebiet Steubenkaserne“
2. Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Gewerbegebiet Steubenkaserne" vom 19.11.1994

_____

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats
vom
TOP

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

Beglaubigt:

_____

Unterschrift