



## Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-175/2021/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	01.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	06.12.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	20.12.2021	beschließend

## **Betreff:**

**Verlängerung und Erweiterung des Betreuungsvertrags mit der Terramag GmbH zur Gewerbegebietsentwicklung "Im Gründchen"**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat / Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den als Anlage beigefügten Erweiterungsvertrag zum Betreuungsvertrag mit der Terramag GmbH zur Entwicklung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“.

## **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.12.2010 (Drucksache 340) den Abschluss eines Betreuungsvertrags mit der Terramag GmbH zur Gewerbegebietsentwicklung „Im Gründchen“ beschlossen. Der Vertrag mit der Terramag wurde daraufhin am 05.04.2011 geschlossen.

Der Vertrag mit der Terramag war zunächst auf 10 Jahre befristet. Die Stadt kann eine Verlängerung um weitere bis zu 10 Jahre verlangen. Die Gebietsentwicklung ist noch nicht abgeschlossen, sodass empfohlen wird, die Verlängerungsoption mit Abschluss des Erweiterungsvertrags wahrzunehmen.

Vertragsgebiet des bisherigen Betreuungsvertrags war (gem. Anlage 1 des Betreuungsvertrags vom 05.04.2011) die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) dargestellte Gewerbefläche „Im Gründchen/ Am Bahnhof“, mit Ausnahme der Teilflächen, die sich auf der Gemarkung Oberursel-Stierstadt befinden.

Zunächst wurden mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen/ Am Bahnhof“ (in Kraft getreten am 05.07.2017) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans (in Kraft getreten am 05.12.2019) nur Teilbereiche des Vertragsgebietes entwickelt. Aktuell befindet sich die 1. Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordwesten im Bauleitplanverfahren. Diese Fläche befindet sich außerhalb des derzeitigen Vertragsgebietes.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, bei der Vertragsverlängerung auch das Vertragsgebiet an die tatsächliche Entwicklung anzupassen. Außer der Fläche, die sich aktuell mit der 1. Erweiterung des Gewerbegebietes in der Entwicklung befindet, sollen nun auch diejenigen Flächen miteinbezogen werden, die das künftige Gewerbegebiet in Richtung Bahnhof arrondieren sollen, sich aber auf Stierstädter Gemarkung befinden (siehe Anlage zum Erweiterungsvertrag).

Hierzu ist anzumerken, dass die derzeitige Gemarkungsgrenze für die weitere Entwicklung des Gebietes in Richtung Bahnhof ein Hemmnis darstellt, da sie sowohl die projektierte Erschließungsstraße als auch die künftigen Gewerbegrundstücke mehrfach zerschneidet. Auch die Baurechtschaffung, die in der Hoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, wird hierdurch wesentlich erschwert. Um eine sinnvolle Erschließung und auch eine eindeutige spätere Zuordnung der Gewerbegrundstücke hinsichtlich des jeweils geltenden Ortsrechtes zu ermöglichen, wird ein Gemarkungstausch mit der Stadt Oberursel angestrebt. Ein denkbarer Vorschlag für eine neue Abgrenzung zwischen der Gemarkung Steinbach und den Gemarkungen Stierstadt bzw. Weißkirchen ist als Anlage beigefügt. Der vorgeschlagene Gemarkungstausch wäre in etwa flächengleich. Für einen Gemarkungstausch und die endgültige Festlegung der Gemarkungsgrenze sind gesonderte Beschlüsse der Gremien der Städte Oberursel (Taunus) und Steinbach (Taunus) erforderlich.

Die Erweiterung des Betreuungsvertrags beinhaltet auch eine Anpassung der Fälligkeiten der Honorar-Teilzahlungen an die Terramag. Hierbei bleiben die grundlegenden Vertragskonditionen und die prozentuale Höhe des Honorars unverändert und sind weiterhin an die Verkaufspreise gekoppelt. Lediglich die Fälligkeiten der Teilzahlungen werden an die einzelnen Entwicklungsschritte der Gebietsentwicklung angepasst.

Mit dieser Anpassung wird einerseits nachvollzogen, dass das Gewerbegebiet nicht in einem Schritt und in Gänze entwickelt wird, sondern in einzelnen Teilabschnitten. Andererseits wird der Tatsache längerer Planungszeiträume für die einzelnen Teilabschnitte insofern Rechnung getragen, dass die einzelnen Honorar-Teilzahlungen differenzierter an die einzelnen Planungsschritte gekoppelt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Betreuungsvertrag hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Die stufenweise Entwicklung des Gewerbegebietes mit allen Kosten (einschließlich des Honorars an die Terramag) refinanziert sich aus den Verkaufserlösen für die Gewerbegrundstücke. Die schrittweise Entwicklung des Gebietes ist inzwischen insoweit revolvierend, dass sich auch die vorlaufenden Kosten und die Grundstücksankäufe aus der Entwicklungsmaßnahme selbst tragen, also nicht über Kredite oder städtische Haushaltsmittel vorfinanziert werden müssen. Die erwirtschafteten Überschüsse dienen zur Deckung von Investitionen der Stadt in die gesamtstädtische Infrastruktur.

gez.  
Steffen Bonk  
Bürgermeister

gez.  
Alex Müller  
Amtsleiter