

- VI -

Kassel, 02. Juni 2010
☎ 12 80

- 16 -



Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 27. Mai 2010

Beigefügt übersende ich, wie in der Ausschusssitzung zugesagt,

- die schriftliche Beantwortung der Anfrage „Gewerbegebiet Thielenäcker“
Vorlage-Nr. 101.16.1684

Dr. Joachim Lohse
Stadtrat

Anlagen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 27. Mai 2010
Anfrage der CDU-Fraktion: „Gewerbegebiet Thielenäcker“
Vorlage-Nr. 101.16.1684

Frage Nr. 1: „Welche Kosten sind für die Erschließung des Gewerbegebietes Thielenäcker entstanden?“

Antwort:

Für die Erschließung des Gewerbegebietes „Thielenäcker“ sind folgende Kosten entstanden:

Bis zur Aufstellung des Schlussverwendungsnachweises (16. September 2008):

2.134.024,88€

Diese Ausgaben sind zu 50% gefördert worden.

D. h. der Stadt Kassel sind bis zum 16. September 2008 folgende Erschließungskosten entstanden:

1.067.012,44 €

Zu diesen Kosten kommen noch hinzu:

Straßenbaukosten für Restarbeiten: 76.379,95 €

Ingenieurkosten für Straßenbaurestarbeiten: 5.798,31 €

Ablösekosten für 1. + 2. BA der Lärmschutzwand: ca. 203.200,00 €

Baukosten für 3. BA Lärmschutzwand (Brückenbereich): ca. 155.000,00 €

Ingenieurkosten für 3. BA Lärmschutzwand: ca. 20.000,00 €

Ablösekosten für den 3. BA der Lärmschutzwand: ca. 87.500,00 €

Gesamterschließungskosten (Brutto) für die Stadt Kassel: ca. 1.614.890,70 €

Frage Nr. 2: „Wie viele Grundstücke welcher Größenordnung stehen zur Verfügung?“

Antwort des Liegenschaftsamtes:

Das Gewerbegebiet Thielenäcker ist in acht Grundstücke zwischen etwa 4.000 m² und etwa 7.500 m² aufgeteilt. Aufgrund der Topografie und des Grundstückszuschnittes ist die Bildung größerer Grundstückseinheiten schwierig.

Mit diesen Grundstücksgrößen ist das Gewerbegebiet eine gute Erweiterungsmöglichkeit auch für kleinere oder mittlere Unternehmen und für eine Stadt mit der Größe Kassels die notwendige und sinnvolle Ergänzung zu Gewerbegebieten für größere Ansiedlungen (ab ca. 10.000 m² Grundstücksgröße).

Frage Nr. 3: „Für welche Ansiedlung sind die Flächen vorgesehen?“
- „Welche Nutzungen sind ausgeschlossen?“

Antwort:

Der seit dem 15.05.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/18 „Thielenäcker“ setzt die gesamten Bauflächen als Gewerbeflächen (GE) fest. Nördlich der zentralen Erschließungsstraße Thielenäcker ist mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung ein emissionsarmes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Unzulässig sind:

1. Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten
3. Einzel- und Großhandelsbetriebe, die sich wie Einzelhandelsbetriebe auswirken.

Im Teilbaugebiet GEe sind nur Betriebe zulässig, die die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören.

Im Teilbaugebiet GE sind nur Betriebe zulässig, deren Schalleistungspegel nachts 50 dB(A) pro m² Grundstücksfläche nicht überschreitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, Flächen für Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, die insbesondere bisher in Gemengelage angesiedelt sind, bereitzustellen und planungsrechtlich abzusichern.

Frage Nr. 4: „Wie ist der Vermarktungsstand?“

Antwort des Liegenschaftsamtes:

Es wurden bereits mehrere Anfragen für Grundstücke im Gewerbegebiet Thielenäcker gestellt. In einem Fall besteht zur Zeit konkretes Interesse, der Interessent klärt die Finanzierung seines Bauvorhabens. Zu einem Vertragsabschluss ist es bisher nicht gekommen.

Frage Nr. 5: „Welche Hindernisse bestehen für eine erfolgreiche Vermarktung?“
- „Gibt es keinen Bedarf für derartige Gewerbeflächen?“
- „Sind die Flächen zu teuer?“

Antwort des Liegenschaftsamtes:

Interessenten bevorzugen zur Zeit noch die verbliebenen kleineren Flächen entlang der Dresdener Straße und im Industriepark Waldau wegen der dort vorhandenen gewachsenen Infrastruktur (Nutzung von Synergieeffekten) und direkter Autobahnanbindung (Autobahndreieck A7/A49/A 44 und GVZ mit Umschlagbahnhof). Die Vermarktung der letzten freien Fläche an der Dresdener Straße erfolgt in Kürze.

Für mehrere Interessenten waren außerdem die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Ausschlusskriterium: sämtliche von den Interessenten angedachten Nutzungen (Einzelhandel, Tankstellen, Waschstraßen, Werkstätten, Fast Food, Entertainment) sind im Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig.

Gerade im Hinblick auf einen schonenden Flächenumgang sind diese Nutzungseinschränkungen allerdings sinnvoll und sorgen dafür, dass die Flächen im Gewerbegebiet Thielenacker für Betriebe aus den Bereichen Dienstleistung und Produktion vorgehalten werden.

Der Kaufpreis orientiert sich an dem des angrenzenden Gewerbegebietes Baunatal-Rengershausen (35,-- €/m²) und ist keinesfalls zu hoch (Der Richtwert laut Richtwertkarte für Gewerbegrundstücke im Industriepark Kassel und bei den Grundstücken an der Dresdener Straße liegt bei 60,-- €/m²).

Frage Nr. 6: „Welche Instrumente für die Vermarktung werden eingesetzt?“

Antwort des Liegenschaftsamtes:

Die Flächen sind in den Internetportalen „Immopool“, „Immowelt“ und „Standorte in Hessen“ veröffentlicht, zusätzlich wurden am Rande des Gewerbegebiets ein Werbeschild aufgestellt und mehrere Anzeigen in der örtlichen Presse geschaltet. Außerdem werden Interessenten in Gesprächen immer wieder gezielt auf das Gewerbegebiet hingewiesen.