



Az.: 22

Rotenburg (Wümme), 04.09.2014

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 6 2 8 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	10.09.2014			
Rat	16.10.2014			

Verkauf von Wohnbaugrundstücken an die Rotenburger Werke (RW)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt

1. den Rotenburger Werken im Baugebiet Stockforthsweg - Bebauungsplan Nr. 74 – die Grundstücke Nr. 41 + 42 sowie eine Teilfläche von ca. 150 m² aus dem angrenzenden Spielplatzgrundstück so lange zu reservieren, bis der Bebauungsplan Nr. 74 – Stockforthsweg – in dem Bereich rechtskräftig geändert worden ist und eine zusammenhängende Bebauung zulässt. Erst nach Rechtskraft der v.g. Bebauungsplanänderung kann der Verkauf zu den vom Rat in seiner Sitzung am 28.1.2014 beschlossenen Bedingungen erfolgen.
2. Im Gegenzuge räumen die Rotenburger Werke der Stadt ein Ankaufsrecht an zwei Grundstücken in der Adolf-Wischmann-Straße – Flurstück 1174 (434 m²) und Flurstück 1176 (465 m²) der Flur 14 von Rotenburg ein. Die Stadt ist berechtigt, dieses Ankaufsrecht auszuüben, wenn die Werke diese Grundstücke nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss über den Verkauf der Grundstücke Stockforthsweg nachweislich an Bauwillige verkauft haben. Der Ankauf durch die Stadt erfolgt zum Kaufpreis von 100,- €/m² erschlossen.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.1.2014 die Verkaufsbedingungen für die Grundstücke in den beiden Neubaugebieten „Brockeler Straße“ und „Stockforthsweg“ beschlossen. Hiernach kann jede Bewerberin/jeder Bewerber nur 1 Grundstück erwerben. Außerdem soll die Veräußerung in der zeitlichen Reihenfolge erfolgen, in der die erstmalige Bewerbung der Interessentinnen/Interessenten hier eingegangen ist.

Die Rotenburger Werke haben sich mit Mail vom 22.4.2013 für zwei rückwärtig aneinander stoßende Wohnbaugrundstücke in einem der neuen Baugebiete beworben. An dieser Bewerbung möchten die RW auch festhalten. Mit Mail vom 21.8.2014 haben sie nun sogar um den Verkauf von 3 Grundstücken gebeten. Das Schreiben und die Mail sowie einen Entwurf einer Beschlussvorlage hatte ich den Fraktionen bereits im Vorwege übersandt.

Am 2.9.2014 hat hier im Hause in dieser Angelegenheit ein Gespräch mit Vertretern der Rotenburger Werke stattgefunden. Die RW planen ein Wohnprojekt für 17-24 Personen. Hierfür wird letztendlich eine Grundstücksfläche von insgesamt 1.300 m² benötigt. Vorgesehen ist eine zusammenhängende Bebauung, die schon alleine aus wirtschaftlichen Gründen (insbesondere

Nachtbereitschaft) angestrebt wird. Bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern ist ein erhöhter Bedarf an Betreuungskräften vorhanden und zwingend umzusetzen. Es kommt für das Vorhaben auch nur das Baugebiet Stockforthsweg in Frage, da aufgrund der Förderrichtlinien für derartige Vorhaben eine Entfernung von 500 m zur nächsten stationären Einrichtung der RW vorhanden sein muss. Dies ist beim Baugebiet Brockeler Straße nicht gegeben.

Ich halte es für sinnvoll, dass die RW ihr Vorhaben im Verwaltungsausschuss darstellen und habe den RW auch eine entsprechende Einladung ausgesprochen. Aufgrund des Gespräches am 2.9.2014 habe ich jedoch die bereits im Entwurf übersandte Beschlussvorlage geändert und unterbreite nun doch einen Beschlussvorschlag.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Stockforthsweg lassen eine zusammenhängende Bebauung zurzeit nicht zu. Es müsste daher eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Diese Änderung kann allerdings erst erfolgen, wenn der Bebauungsplan Nr. 74 rechtskräftig ist. Dies wird voraussichtlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 30.9.2014 der Fall sein.

Als Standort für das Vorhaben bieten sich die Grundstücke Nr. 41 (552 m²) und Nr. 42 (601 m²) – Ecke Planstraße A/Planstraße B, siehe Anlage 1 – an. Die fehlende Fläche von ca. 150 m² – es werden 1.300 m² benötigt – können aus dem angrenzenden Spielplatzgrundstück bereitgestellt werden. Die Fläche des Spielplatzes wäre dann immer noch ausreichend. Außerdem passt sich das Vorhaben in dem Bereich an das angrenzende Grundstück Stockforthsweg 4 an, das auch mit einem größeren Gebäude bebaut ist. Die v.g. Grundstücke sind von den weiteren Grundstücksinteressentinnen/-interessenten bisher nicht nachgefragt. Insofern schlage ich vor, diese Flächen von vornherein für die Rotenburger Werke zu reservieren. Ein Verkauf kann allerdings erst erfolgen, wenn der Bebauungsplan Nr. 74 in dem Bereich entsprechend geändert worden ist.

Da die Nachfrage nach Baugrundstücken in Rotenburg sehr groß ist und hier einem Bewerber zwei Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, sind die RW im Gegenzuge bereit – vorbehaltlich der Genehmigung durch ihre Gremien – zwei in ihrem Eigentum stehende Baugrundstücke an der Adolf-Wischmann-Straße an Bauwillige zu verkaufen, wobei sie bei der Festlegung des Verkaufspreises nicht an den in dem Bereich ausgewiesenen Richtwertpreis von 100,- € erschlossen (Bodenrichtwertkarte 31.12.2013) gebunden sind. Die Grundstücke sind im anliegenden Lageplan – Anlage 2 – dargestellt. Sollten diese Grundstücke innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren nicht verkauft sein, hat die Stadt ein Ankaufsrecht für diese beiden Grundstücke mit dem Ziel, sie selbst an Bauwillige zu verkaufen. Der Ankauf seitens der Stadt erfolgt allerdings dann zum derzeitigen Richtwertpreis von 100,- €/m² erschlossen.

Detlef Eichinger

Anlagen:
Lagepläne