



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 3 7 8 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	06.06.2018			
Rat	14.06.2018			

Erweiterung des Gewerbegebietes Hohenesch Richtung Waffensen; Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen, An- und Verkaufsbedingungen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt:

1. den Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.3.2018 – Vorlage: 0323/2016-2021 - über den Erwerb der Flächen im Erweiterungsgebiet Hohenesch dahingehend zu ändern, dass die Flächen von den Eigentümern Dodenhof, Klee und Meyer unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14 von Waffensen und der Ansiedlung der Firma thyssenkrupp erworben werden. Das Rücktrittsrecht entfällt damit und der Kaufpreis wird am 1.3.2019 zur Zahlung fällig.
2. Der Eigentümer Klee erhält im Gegenzuge landwirtschaftliche Flächen von der NLG eingetauscht. Hierbei ergibt sich eine Wertdifferenz in Höhe von 3.710,00 € (entspricht einer Kaufpreiserhöhung von 0,08 €/m² seiner Verkaufsfläche). Die Stadt erstattet ihm diese Kaufpreisdifferenz. Außerdem erstattet die Stadt Herrn Klee die für den Erwerb der Tauschfläche anfallenden Vertragskosten und Grunderwerbsteuern.
3. Die Flächen im künftigen Bebauungsplangebiet Nr. 14 von Waffensen – vorausgesetzt der Bebauungsplan erlangt Rechtskraft und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird vom Landkreis Rotenburg genehmigt – sollen zu einem Kaufpreis von 19,00 €/m² erschlossen (ohne Regenwasserkanal) verkauft werden. Über den im v. g. Kaufpreis enthaltenen Erschließungskostenanteil in Höhe von 7,10 €/m² wird ein schuldrechtlicher Ablösevertrag geschlossen. Die Bebauung mit einem gewerblichen Bauvorhaben hat innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Sollte diese Verpflichtung nicht erfüllt werden, hat die Stadt einen Anspruch auf Rückkauflassung des Grundstückes zum ursprünglich gezahlten Kaufpreis ohne Verzinsung und Erstattung sonstiger Aufwendungen. Das errichtete Bauvorhaben ist gewerblich zu nutzen.
4. Die Kosten für die Vermessung der einzelnen Gewerbegrundstücke sowie die Vertragskosten und Grunderwerbsteuern tragen die jeweiligen Käufer/Käuferinnen.
5. Der Bürgermeister wird ermächtigt, auf der Grundlage dieser Verkaufsbedingungen die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen.
6. Der Verkauf einer Teilfläche in Größe von ca. 100.000 m² an die Firma thyssenkrupp Materials Services GmbH in Essen, ThyssenKrupp Allee 1, bzw. an einen von ihr zu benennenden Dritten zu den v. g. Bedingungen erfolgt bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14

von Waffensen. Der Kaufvertrag wird unter aufschiebenden Bedingungen geschlossen. Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen bzw. ein Vertrag mit der EVB über die erforderliche Gleisanbindung an die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde nicht zustande kommen und seitens des Landkreises Rotenburg als Bauaufsichtsbehörde das geplante Bauvorhaben nicht genehmigt werden, so kann die Firma thyssenkrupp bis zum 31.3.2019 – vor Kaufpreiszahlung - vom Kaufvertrag zurücktreten. In dem Fall trägt die bis dahin angefallenen Kosten des Vertrages und seiner Aufhebung der Käufer bzw. die Käuferin. Die Kaufpreiszahlung erfolgt vier Wochen nach Wegfall der letzten aufschiebenden Bedingung.

7. Für den Gleisanschluss wird die städtische Wegefläche – Flurstück 4 der Flur 15 von Waffensen - überquert. Über diese Nutzung wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Vertrag geschlossen. Zur Sicherung der Nutzung soll im Grundbuch der Stadt Rotenburg (Wümme) Blatt 384 von Waffensen eine Dienstbarkeit des Inhalts eingetragen werden, dass der Berechtigte auf der für die Querung benötigten Fläche des Weges technische Einrichtungen verlegen, diese nutzen, unterhalten und erneuern darf.

Begründung:

Wie bereits in der Verwaltungsausschusssitzung am 14.3.2018 berichtet, hat die Firma thyssenkrupp großes Interesse, sich in Rotenburg anzusiedeln. Wegen der Größe der benötigten Fläche (ca. 100.000 m²) sind in dem vorhandenen Gewerbegebiet Hohenesch nicht mehr ausreichend zusammenhängende Flächen frei. Eine Erweiterung des Gebietes befindet sich bereits in Planung (Bebauungsplanentwurf Nr. 14 von Waffensen). Ein Beschluss über den Ankauf der Flächen hat der VA bereits gefasst, wobei der Ankauf davon abhängig sein sollte, dass auch der Vertrag mit der Firma thyssenkrupp wirksam zustande kommt. Bezüglich dieses Vorbehaltes gestaltet sich der Abschluss eines Kaufvertrages mit thyssenkrupp sehr schwierig. Da die Stadt ohnehin nur an dieser Stelle Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen besitzt und nach langwierigen Verhandlungen eine einvernehmliche Einigung mit den Eigentümern der landwirtschaftlichen Flächen erzielt werden konnte, schlägt die Verwaltung vor, die Flächen unabhängig von einer Ansiedlung von thyssenkrupp als Vorratsflächen zu erwerben. Damit entfällt das Rücktrittsrecht in den Ankaufsverträgen und die Kaufpreiszahlung für den Erwerb der Flächen soll zum 1.3.2019 erfolgen. Da auch die Kaufpreiszahlung seitens thyssenkrupp im März/April 2019 erfolgen soll (sofern der Vertrag rechtswirksam wird), kann somit ein großer Teil der Ausgaben für den Grunderwerb wieder vereinnahmt werden.

Durch die Ansiedlung von thyssenkrupp wird weit mehr als die Hälfte des Erweiterungsgebietes belegt sein. Es ist für die Erschließung daher lediglich eine Planstraße erforderlich. Von dieser Planstraße können dann auch nördlich des Grundstückes thyssenkrupp noch weitere Gewerbeflächen parzelliert und zum Kauf angeboten werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht zwar noch eine weitere Anbindung an die Bundesstraße 75 mit Linksabbiegespur vor, hierfür ist jedoch Voraussetzung, dass die Bundesrepublik Deutschland der Stadt die Wegefläche (Zufahrt zur Lentkaserne) veräußert. Hierzu ist sie jedoch bisher nicht bereit, da die Zuwegung lt. Stellungnahme der Vertreter der Lentkaserne für militärische Zwecke nicht entbehrlich ist. Sie will nur einer Überquerung des Weges in Verlängerung der Trinidadstraße zustimmen, d. h. die Erschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über die Kreuzung Ernst-Rinck-Straße.

Aufgrund des im Verhältnis zu den entstehenden Gewerbeflächen geringen Erschließungsaufwandes mit 7,10 €/m² Grundstücksfläche, Grunderwerbskosten von 7,70 €/m², Schmutzkanalanschlussbeitrag von 3,00 €/m² und einem Betrag von ca. 1,00 €/m² für die Bepflanzung des im Eigentum der Stadt verbleibenden Grünstreifens ist es möglich, die Gewerbeflächen – wie auch im Gebiet Hohenesch-Westlicher Rand – zu einem Kaufpreis von 19,00 €/m² (ohne Regenwasseranschlussbeitrag) zu verkaufen.

Sollte der Vertrag mit thyssenkrupp nicht rechtswirksam werden, müsste die Planung ohnehin neu überdacht werden. In dem Zusammenhang ist dann auch der Verkaufspreis neu zu kalkulieren.

Andreas Weber

Anlage:
Lageplan Vorhaben thyssenkrupp
Lageplan Grundstücksfläche