

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 15.08.2013

SR/BeVoSr/011/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	Ö
Hauptausschuss	02.09.2013	Ö
Stadtvertretung	16.09.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/61

Gewerbeflächenentwicklung, Neuvorwerk - Städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Ratzeburg und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein

Zielsetzung: Im Westen der Stadt Ratzeburg stehen derzeit keine bebaubaren Gewerbeflächen zur Verfügung. Planungsrechtlich soll durch entsprechende (Wiederaufnahme der) Bauleitplanung östlich der B 207/ südlich der B 208 Vorsorge getroffen werden.

Beschlussvorschlag: *Dem der Originalvorlage anliegenden städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Ratzeburg und der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH wird zugestimmt.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 13.08.2013

Bürgermeister Voß am 15.08.2013

Sachverhalt:

Nach der Sitzung am 21.05.2012, in der die Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) vorgetragen hatte, dass die Stadt Ratzeburg derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr vorhält und angeregt hatte, diesbezüglich vorsorgende Planungen zu betreiben bzw. fortzuführen, nach weiteren Beratungen und dem Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 05.11.2012, in dem u.a. als Gebietsabgrenzung der seinerzeitigen Vorschlag C (ca. 18,9 ha Fläche südlich der B 208 – siehe Anlage) favorisiert wurde, wurden seitens

der Verwaltung Abstimmungen mit der Grundeigentümerin, der Landgesellschaft Schleswig-Holstein durchgeführt. Die Abstimmungen wurden in dem Bewusstsein geführt, dass die finanziellen Mittel der Stadt äußerst begrenzt sind, d.h. die Stadt Ratzeburg allein kurzfristig weder in der Lage ist, die notwendigen Bauleitplanungen zur Rechtskraft zu führen, noch finanzielle Mittel für die dann folgenden Erschließungsleistungen bereitzustellen. Auf dieser Basis konnte folgendes Zwischenergebnis erzielt werden:

Um die Entwicklung des Gewerbegebietes aber zumindest planerisch zügig angehen zu können, war seitens der Stadt eine Kooperationsform gewünscht, in der möglichst alle Planungs- und Erschließungskosten durch die Landgesellschaft getragen werden. Im Gegenzug erhält die Landgesellschaft eine Aufwertung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Eigentumsflächen durch die Überplanung als Gewerbegebietsfläche. Die Landgesellschaft hatte betont, dass sie sich eigentlich gegenüber der Erschließung und dem Vertrieb von Gewerbegrundstücken im eigenen wirtschaftlichen Risiko grundsätzlich reserviert gibt und aus gemachten Erfahrungen in anderen Projekten vor allem das Szenarium des großräumig erschlossenen Gewerbegebietes scheut, in dem es wegen unzureichender Nachfrage keinen zügigen Grundstücksverkauf gibt. Wegen ihres satzungsgemäßen Kernauftrages zur Agrarstrukturverbesserung und vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um landwirtschaftliche Flächenknappheiten muss die Landgesellschaft auch die agrarstrukturellen Belange bei der vorgesehenen Flächenentwicklung berücksichtigen. Ein Kompromiss, in dem die Landgesellschaft das wirtschaftliche Risiko für die Planung und Erschließung unter der Bedingung trägt, dass die tatsächliche Erschließung abschnittsweise und in Größenordnungen erfolgt, die auf die Bedarfe konkreter Gewerbeflächennachfrager abgestimmt sind, erschien dann aber für beide Seiten akzeptabel.

Die Landgesellschaft hat der Stadt Ratzeburg daraufhin den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages angeboten, wonach die Landgesellschaft die Kosten der städtebaulichen Planung trägt und die Stadt der Landgesellschaft die abschnittsweise Erschließung des Gebietes überträgt. Das Vermarktungsrisiko verbleibt demnach bei der Landgesellschaft. Auf dieser Basis und nach Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 06.05.2013 wurde zwischen den Vertragsparteien das endgültige Vertragswerk verhandelt und liegt nun vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Siehe Vertrag – die Landgesellschaft übernimmt generell die Kosten für Planung und Erschließung, es sei denn die Kosten der städtebaulichen Planungen übersteigen 120.000 €. Ein darüber hinausgehender Betrag würde von der Stadt zu tragen sein.

Anlagenverzeichnis:

- Entwurf städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsvertrag
- Vorschlag C für die Gebietsabgrenzung der Bauleitplanung

