

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2008 – 2013

Datum: 24.04.2013

SR/BeVoSr/395/2013

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.05.2013	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/61

Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Ratzeburg, Neuvorwerk

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:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Landgesellschaft Schleswig-Holstein weiter über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages zu Flächen für ein zukünftiges Gewerbegebiet im Bereich Neuvorwerk zu verhandeln. Ziel ist es, für ein Gebiet von etwa 18,9 ha Größe den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen, um danach die Erschließungsmaßnahme, abschnittsweise und bedarfsgerecht durchzuführen.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Rainer Voß am 24.04.2013

Michael Wolf am 23.04.2013

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 05.11.2013, in dem u.a. als Gebietsabgrenzung der seinerzeitigen Vorschlag C (ca. 18,9 ha Fläche südlich der B 208 – siehe Anlage) favorisiert wurde, wurde seitens der Verwaltung eine erste Abstimmung 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 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:

Die Stadt möchte die Entwicklung des Gewerbegebietes zumindest planerisch zügig angehen und wünscht sich eine Kooperationsform, in der möglichst alle Planungs- und Erschließungskosten durch die Landgesellschaft getragen werden. Im Gegenzug erhält die Landgesellschaft eine Aufwertung der jetzt landwirtschaftlich genutzten Eigentumsflächen durch die Überplanung als Gewerbegebietsfläche.

Die Landgesellschaft hat 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 Gewerbeblächennachfrager 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 verbliebe demnach bei der Landgesellschaft. Auf dieser Basis wäre nun im nächsten Schritt zwischen den zukünftigen Vertragsparteien das endgültige Vertragswerk zu verhandeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Entsprechende Vereinbarungen bzw. Verträge, die u.a. die Kostenübernahme regeln, sind noch zu verhandeln.

Anlagenverzeichnis:

Vorschlag C für die Gebietsabgrenzung der Bauleitplanung

