

Vorlage
an den
Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
den Bau- und Umweltausschuss
und den Ortsrat Barmke

Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Landkreis Helmstedt zur Einrichtung des Gewerbegebietes Barmke Autobahn

Der Landkreis Helmstedt plant gemeinsam mit der Stadt Helmstedt die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes nördlich der BAB 2 im Ortsteil Barmke. Im Rahmen der Bauleitplanung ist vorgesehen, das Planungsgebiet mit gewerblichen Anlagen im Sinne des § 8 Bau-nutzungsverordnung zu entwickeln.

Insbesondere für die Logistikwirtschaft bietet das Planungsgebiet durch die unmittelbare Nähe zur BAB 2 eine hohe Qualität.

Das Planungsgebiet umfasst nach derzeitigem Stand rund 45 Hektar Gesamtfläche, die sich, bis auf die vorhandenen Feldwege sowie zwei Flächen mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des sechsstreifigen Ausbaus der BAB 2, im vollständigen Besitz des Landkreises Helmstedt befindet.

Der Landkreis Helmstedt ist bereits seit über 20 Jahren Eigentümer dieser Flächen, da er um 1990 geplant hatte, dort eine Hausmülldeponie zu errichten. Deshalb war dieser Standort bis zum Inkrafttreten des Regionalen Raumordnungsprogrammes des ZGB von 2008 als Vorrangstandort Deponie ausgewiesen. Mit Inkrafttreten der TA Siedlungsabfall hat der Landkreis Helmstedt bereits 1994 die Grundsatzentscheidung getroffen, den anfallenden Siedlungsabfall thermisch zu verwerten, was im Rahmen eines langfristigen Vertrages am Standort Buschhaus im Landkreis Helmstedt erfolgt.

Die wirtschaftliche Gesamtsituation der Stadt Helmstedt und des Landkreises Helmstedt erfordert aufgrund des Strukturwandels nach Einstellung des Bergbaus die Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich. Insofern verbleibt der Stadt Helmstedt zur Stabilisierung ihrer Gesamtsituation lediglich die Möglichkeit die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu schaffen, um so der ansonsten drohenden Abwanderung entgegenzuwirken. In Kenntnis der Haushaltssituation der Stadt Helmstedt, die sich in gleichartiger Weise auch auf den Landkreis übertragen lässt, dürfte es auch im Angesicht der strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte völlig unstrittig sein, dass diesbezüglich ein entsprechender Handlungsbedarf besteht.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Helmstedt war jahrzehntelang geprägt durch ihre direkte Lage an der Zonengrenze. Die BAB 2 diente in diesem Bereich lediglich als Verlängerung der Transitstrecke nach Berlin und führte abgesehen zu besonderen Ferien- und Feiertagszeiten eher ein „Schattendasein“. Mit der Grenzöffnung 1989, der Wiedervereinigung

Deutschlands und der Öffnung des osteuropäischen Marktes wurde diese Autobahn zu einer der wichtigsten Transitstrecken Europas.

Trotzdem gelang es der Stadt Helmstedt nicht ausreichend den nunmehr gewonnenen Lagevorteil im Zentrum Deutschlands und Europas und der an sich hervorragenden Standortanbindung an der BAB 2 mit 4 Anschlussstellen nutzen zu können, da aufgrund förderpolitisch geschaffener Rahmenbedingungen gewerbliche Ansiedlungen bisher fast ausnahmslos in den neuen Bundesländern stattfanden.

Da allerdings drei der Anschlussstellen im Bereich des Lappwaldes oder direkt angrenzend an den Siedlungsbereich der Stadt liegen, besteht lediglich für die Anschlussstelle Rennau in Barmke eine Perspektive, die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen zu realisieren.

Insofern ist es für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Stadt Helmstedt dringend geboten die Möglichkeit der Erschließung von gewerblichen Flächen zu nutzen, die aufgrund der direkten Anbindung an die BAB 2 hervorragend geeignet sind und für die Bevölkerung auch in den Bezug auf den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr die geringstmögliche Belastung erzeugen.

Die Stadt Helmstedt hat zwischenzeitlich die Aufstellung der erforderlichen Bauleitplanung beschlossen.

Zur Planung und Entwicklung entsprechender gewerblicher Flächen wollen deshalb der Landkreis und die Stadt Helmstedt den beigefügten Städtebaulichen Vertrag schließen. Der Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Soweit sich im Rahmen der Beurkundung erforderliche Änderungen ergeben, die nicht die grundsätzliche Vertragsgestaltung berühren, können diese verwaltungsseitig vorgenommen werden.

Dem Vertrag liegen folgende Eckpunkte zu Grunde:

Die Vertragspartner gehen nach den mit dem Wirtschaftsministerium geführten Vorgesprächen davon aus, dass die Erschließungskosten der Maßnahme förderfähig sind. Die Planungskosten, also die Kosten für die erforderlichen Bauleitplanverfahren, sind nicht förderfähig und sollen zu gleichen Teilen von der Stadt und dem Landkreis Helmstedt getragen werden.

Zur gemeinsamen Entwicklung des Gewerbegebietes Barmke soll die Stadt an den ca. 45 ha Kernflächen einen Miteigentumsanteil von 50% erwerben.

Die Einstufung der Flächen erfolgt als Bauerwartungsland der Stufe 1 - Bauerwartung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten -, die nach Gerardy (Tabelle Anhang 2 S.262 des Grundstücksmarktberichtes 2016 des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg) 15 bis 40% des Wertes von baureifem Land beträgt.

Aufgrund der guten Lage mit direkter Anbindung an die BAB 2 an der Anschlussstelle Rennau wird hier zur Zeit ein Verkehrswert von 35,- EURO für vollerschlossenes Gewerbebauland entsprechend des Verkehrswertes von Gewerbebauland an der Anschlussstelle BS-Ost zu Grunde gelegt.

Da die raumordnerische Feststellung der Eignung der Fläche bereits erfolgt ist, die Ausweisung im Flächennutzungsplan aber erst noch erfolgen muss, ergibt sich bei einem Ansatz von 20 bis 25% ein Verkehrswert von ca. 8,- EURO/ m².

Die Kosten für den Erwerb des 50%igen Miteigentumsanteils betragen danach für die Stadt Helmstedt ca. 1,8 Mio. EURO.

Die Stadt beabsichtigt, die noch erforderlichen Wegeflächen von der Feldmarksinteressenschaft (FI) zu 100% zu erwerben, beziehungsweise richtet die Planung so aus, dass die Erschließungsflächen auf dem Wegenetz der FI verlaufen. Das Gleiche gilt in Bezug auf die für die Erschließung in Anspruch zu nehmenden Flächen des Bundes.

Die erforderlichen Planungskosten für die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung betragen nach derzeitiger Kostenschätzung ca. 360.000,- EURO.

Die Stadt führt die erforderlichen Planungs- und Erschließungsarbeiten selbst oder durch beauftragte Dritte durch. Der Landkreis begleitet die Maßnahmen soweit möglich.

Die Kosten für die Erschließung werden nachzeitigem Stand mit ca. 8 Mio. EURO veranschlagt und sollen zu 75 % förderfähig sein, so dass die verbleibenden 2 Mio. EURO als Eigenmittel zu je 50 % von der Stadt und dem Landkreis zu tragen wären.

Der Kostenanteil des Landkreises an den Erschließungskosten wird erst im Rahmen des Verkaufes an ansiedlungswillige Unternehmen fällig.

Die Vermarktung und der Verkauf der Gewerbegrundstücke erfolgt durch die Vertragspartner soweit nicht ein geeigneter Dritter beauftragt wird.

Der Gewinn aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke wird entsprechend der Miteigentumsanteile geteilt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zunächst nach Abzug aller entstandenen Kosten, die vom Land gewährte Förderung insoweit zurück zu zahlen ist, wenn durch den Verkauf der Grundstücke ein Gewinn erzielt wird.

Sollten 10 Jahre nach Bestandskraft der Bebauungsplanung noch nicht alle Flächen veräußert worden sein, hat der Landkreis die Option seinen 50%igen Miteigentumsanteil zum dann gültigen Verkehrswert an die Stadt zu veräußern.

Der auf den Landkreis entfallende Erschließungskostenanteil ist abzüglich der darauf erhaltenen Fördermittel sowie des gesetzlichen Eigenanteils der Stadt zu ermitteln.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Abschluss des in der Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrages zur Entwicklung des Gewerbegebietes Barmke mit dem Landkreis Helmstedt wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt erforderlichenfalls geringfügige Änderungen in Absprache mit dem Landkreis vorzunehmen.

In Vertretung

(Otto)

Anlage

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt,
vertreten durch den Bürgermeister,
nachfolgend "**Stadt**" genannt,

und

dem Landkreis Helmstedt, Südertor 6, 38350 Helmstedt
vertreten durch den Landrat,
nachfolgend "**Landkreis**" genannt.

Präambel

Stadt und Landkreis Helmstedt (nachfolgend: Vertragspartner) beabsichtigen, die in der **Anlage 1** näher bezeichneten Flächen der Gemarkung Barmke für ein Gewerbegebiet mit unmittelbarem Autobahnanschluss zu entwickeln. Die Vertragspartner wollen mit dem Vorhaben gemeinschaftlich das Arbeitsplatzangebot im Zentrum des Landkreises ausweiten und den Strukturwandel vorantreiben, der mit dem Ende der Reviertradition besonders dringlich geworden ist. Die Vertragspartner sind davon überzeugt, dieses Ziel bestmöglich im Wege der interkommunalen Zusammenarbeit erreichen zu können, sofern dafür Mittel aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Förderung) oder der europäischen Strukturhilfe- und Kohäsionsförderung (insbesondere EFRE) i.H.v. mindestens 75% der Investitionskosten bewilligt werden. Die Vertragspartner werden sich gemeinsam dafür einsetzen, die Förderung des Vorhabens zu erreichen und dazu erforderliche Anträge zeitnah zu stellen. Schätzungen zu den grundsätzlich förderfähigen Kosten des Vorhabens belaufen sich auf insgesamt 8.000.000 Euro. Nicht förderfähige Planungskosten werden i.H.v. rund 360.000 Euro erwartet.

§ 1 Bauleitplanung

1. Die Stadt überplant die bezeichnete Fläche mit dem Ziel, dort Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zu ermöglichen. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 bereits für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Landkreis als derzeitiger Alleineigentümer der Flächen gemäß **Anlage 2** räumt der Stadt bzw. von ihr beauftragten Dritten ein allgemeines Betretungsrecht ein, um notwendige Maßnahmen im Zuge der weiteren Planungsschritte durchführen zu können.
3. Die Stadt hat sicherzustellen, dass die Pächter im Vorfeld solcher Betretungen darüber informiert werden. Der Landkreis übergibt der Stadt eine aktuelle Liste der Pächter.

§ 2 Grunderwerb

1. Die Stadt erwirbt den hälftigen Miteigentumsanteil an den im Alleineigentum des Landkreises befindlichen Flächen (ca. 450.000 qm) gemäß **Anlage 2** zu einem Kaufpreis von 4,- Euro / qm. Der Erwerb soll in 2018 durchgeführt werden, sobald der Haushalt der Stadt für das Haushaltsjahr 2018 genehmigt und verkündet worden ist.
2. Die sonstigen Flächen im Plangebiet, die sich nicht im Eigentum des Landkreises befinden, erwirbt die Stadt unverzüglich zu Alleineigentum, soweit diese für die Einrichtung von Erschließungsstraßen erforderlich sind, da die Erschließungsstraßen nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und als Gemeindestraßen somit in die Baulast der Stadt fallen sollen. Flächen des Landkreises bzw. des zukünftigen Gemeinschaftseigentums, die für die Herstellung von Erschließungsanlagen zusätzlich benötigt werden, erwirbt die Stadt zu Alleineigentum, nachdem die Erschließungsanlagen fertiggestellt und vermessen sind. Der Landkreis wird seinen Miteigentumsanteil an diesen Flächen dann zum Preis von 5,- Euro / qm an die Stadt verkaufen.
3. Der Landkreis kann frühestens zehn Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von der Stadt die Übernahme seines Miteigentumsanteils an Flächen verlangen, die als Gewerbeflächen noch nicht an Dritte veräußert sein sollten. Der Kaufpreis ist in diesem Fall durch ein Verkehrswertgutachten zu ermitteln.

§ 3 Erschließungsplanung, Erschließung, Ausgleich u. Ersatz

1. Planung und Herstellung der inneren und äußeren Erschließung des Vorhabens sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegen der Stadt, die diese im Benehmen mit dem Landkreis durchführt.
2. Die Vertragspartner sind sich einig, dass
 - a. die vorhandenen Hecken im Plangebiet möglichst erhalten werden,
 - b. die Straßenverbindung nach Mariental (**Anlage 3**) zu berücksichtigen ist,
 - c. die Restflächen des Landkreises (**Anlage 4**) für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, sodann als Baulanderweiterungsflächen und schließlich als Flächen zu betrachten sind, die vorrangig von dem Vorhaben betroffenen Landwirten zur Pacht oder zum Kauf angeboten werden sollen.

§ 4 Kostentragung

Alle Kosten des Vorhabens zur Planung und Erschließung sowie für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen tragen die Vertragspartner zu gleichen Teilen. Dies gilt auch für die Erstellung der in diesem Vertrag bestimmten Verkehrswertgutachten. Soweit die Stadt im Rahmen der Bauleitplanung als Auftraggeber Dritten gegenüber zur Zahlung verpflichtet ist, erstattet der Landkreis auf Anforderung und Nachweis der Stadt ihr seinen Kostenanteil frühestens mit der Zahlung des Kaufpreises durch die Stadt gemäß § 2 Abs. 1. Daneben ist der Landkreis berechtigt, Abschlagszahlungen im Voraus zu leisten. Die Kosten der Erschließung und der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden der Stadt erstattet aus den Kaufpreiszahlungen der Grundstücksverkäufe an ansiedlungswillige Unternehmen. Die gemeinsame Verpflichtung der Vertragspartner besteht über den Abschluss der Nachweis- und Verwendungsprüfung der empfangenen und eingesetzten Fördermittel bis zur Entscheidung etwa bestehender Rückzahlungspflichten gegenüber dem Fördermittelgeber.

§ 5 Vermarktung, Verkauf

1. Die Vermarktung des Gewerbegebietes erfolgt durch die Vertragspartner, die sich dazu geeigneter Dritter bedienen können. In diesem Fall werden die Vertragspartner einen eigenen Vertrag abschließen.
2. Der Kaufpreis, zu dem die Gewerbeflächen angeboten werden sollen, ist durch ein Verkehrswertgutachten zu ermitteln. Die Preisermittlung erfolgt mit der Maßgabe, dass eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erfolgen soll, sondern ansiedlungswilligen Unternehmen Grundstückskaufverträge angeboten werden können, in denen die Zusicherung gegeben wird, dass der Kaufpreis auf ein voll erschlossenes Grundstück gezahlt wird, für das die Beiträge abgegolten sind.
3. Grundstücksverkäufe an ansiedlungswillige Unternehmen erfolgen seitens der Vertragspartner einvernehmlich. Die Nettoverkaufsfläche ergibt sich aus der Differenz der Gesamtfläche gemäß Anlage 1 abzüglich der Flächen für die öffentliche Erschließung und der im öffentlichen Eigentum verbleibenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
4. Kaufpreiszahlungen stehen den Vertragspartnern entsprechend ihres Miteigentums jeweils zur Hälfte zu. Seinen Anteil an den Kosten der Erschließung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstattet der Landkreis der Stadt mit jedem Verkaufsfall je Quadratmeter verkaufter Fläche. Der Kostenanteil an der Erschließung ist zu ermitteln auf der Grundlage der Gesamtkosten der Erschließung abzüglich der darauf erhaltenen Fördermittel sowie des Eigenanteils der Stadt gemäß § 129 Abs. 1 BauGB bezogen auf die Nettoverkaufsfläche.

§ 6 Schlussbestimmungen

1. Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass durch diese Vereinbarung die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, bei dem eventuellen Satzungsbeschluss wie überhaupt beim gesamten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes nicht berührt werden.
2. Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch. Auch durch diesen Vertrag wird kein Rechtsanspruch auf Aufstellung begründet.
3. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung des Schriftformerfordernisses.

4. Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so vereinbaren die Vertragspartner hiermit, dass die übrigen Teile des Vertrages wirksam bleiben. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung werden sie eine rechtmäßige bzw. durchführbare Regelung setzen, die der ursprünglich gewollten am nächsten kommt.

Helmstedt, den _____

Helmstedt, den _____

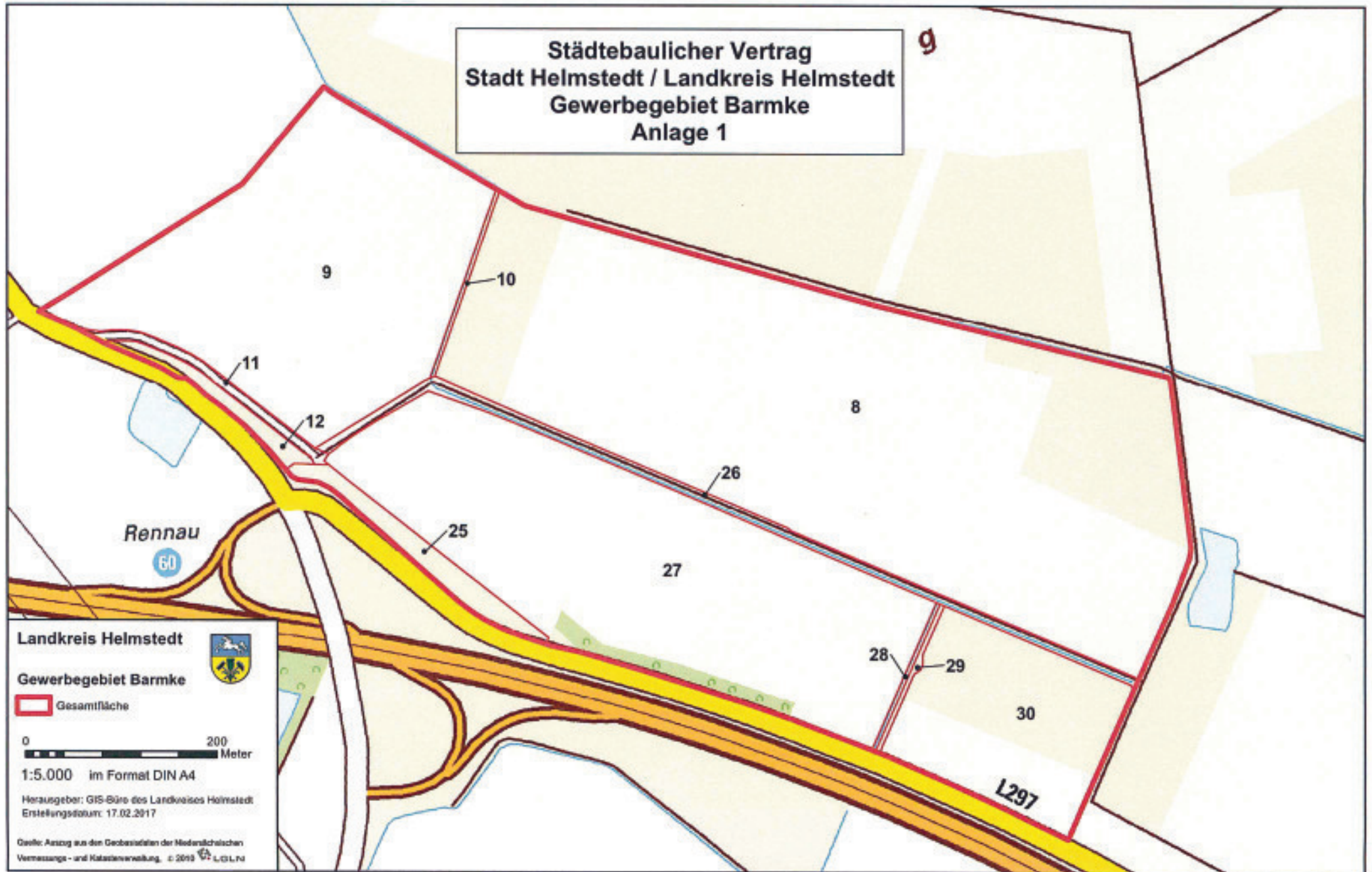
Landkreis Helmstedt

Stadt Helmstedt

Gerhard Radeck
Landrat

Wittich Schobert
Bürgermeister

**Städtebaulicher Vertrag
Stadt Helmstedt / Landkreis Helmstedt
Gewerbegebiet Barmke
Anlage 1**



Landkreis Helmstedt



Gewerbegebiet Barmke

 Gesamtfläche

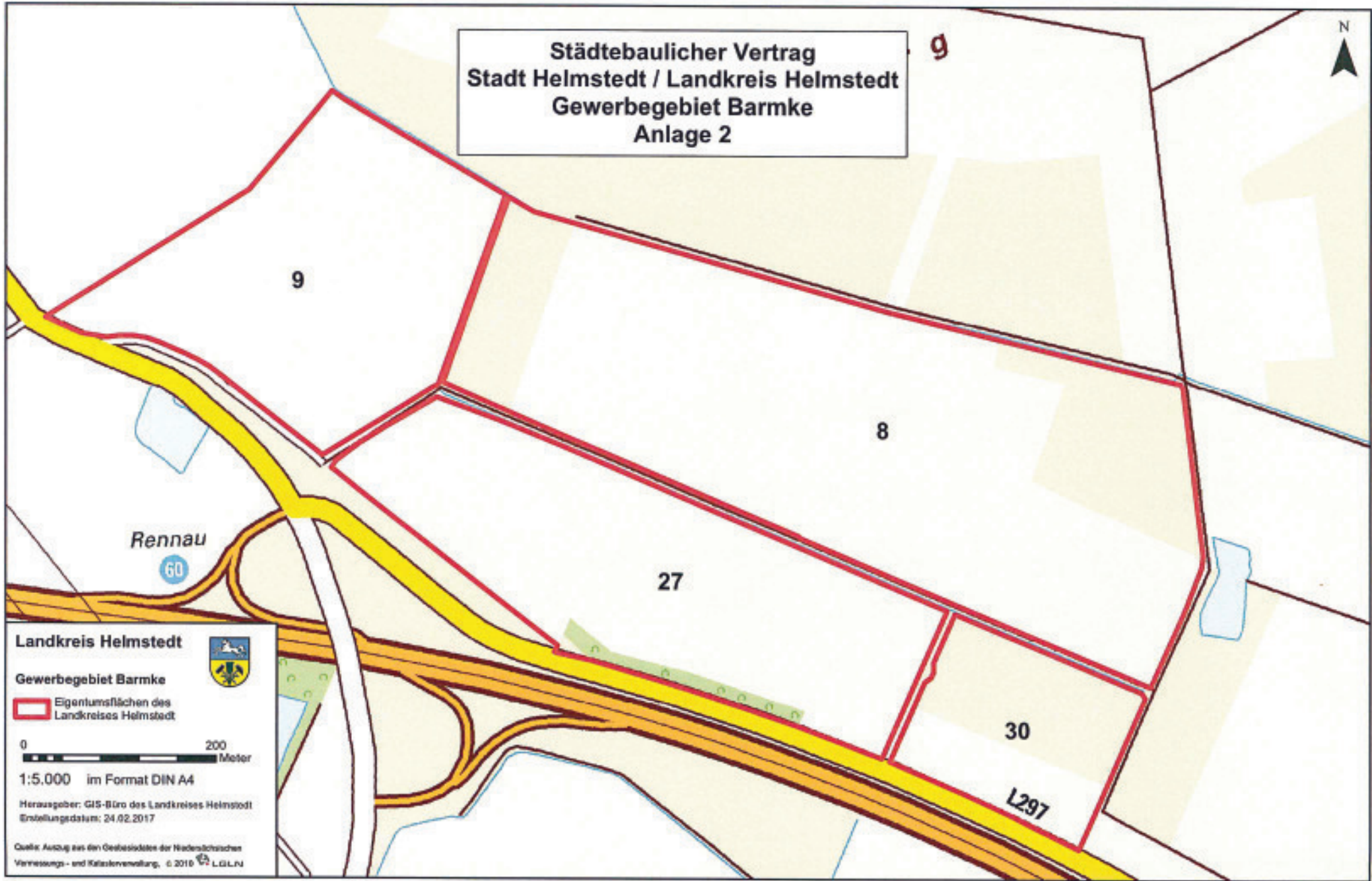
0 200
Meter

1:5.000 im Format DIN A4

Herausgeber: GIS-Büro des Landkreises Helmstedt
Erstellungsdatum: 17.02.2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Medanschlischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2013 LGL/LNI

**Städtebaulicher Vertrag
Stadt Helmstedt / Landkreis Helmstedt
Gewerbegebiet Barmke
Anlage 2**



Landkreis Helmstedt



Gewerbegebiet Barmke

 Eigentumsflächen des
Landkreises Helmstedt

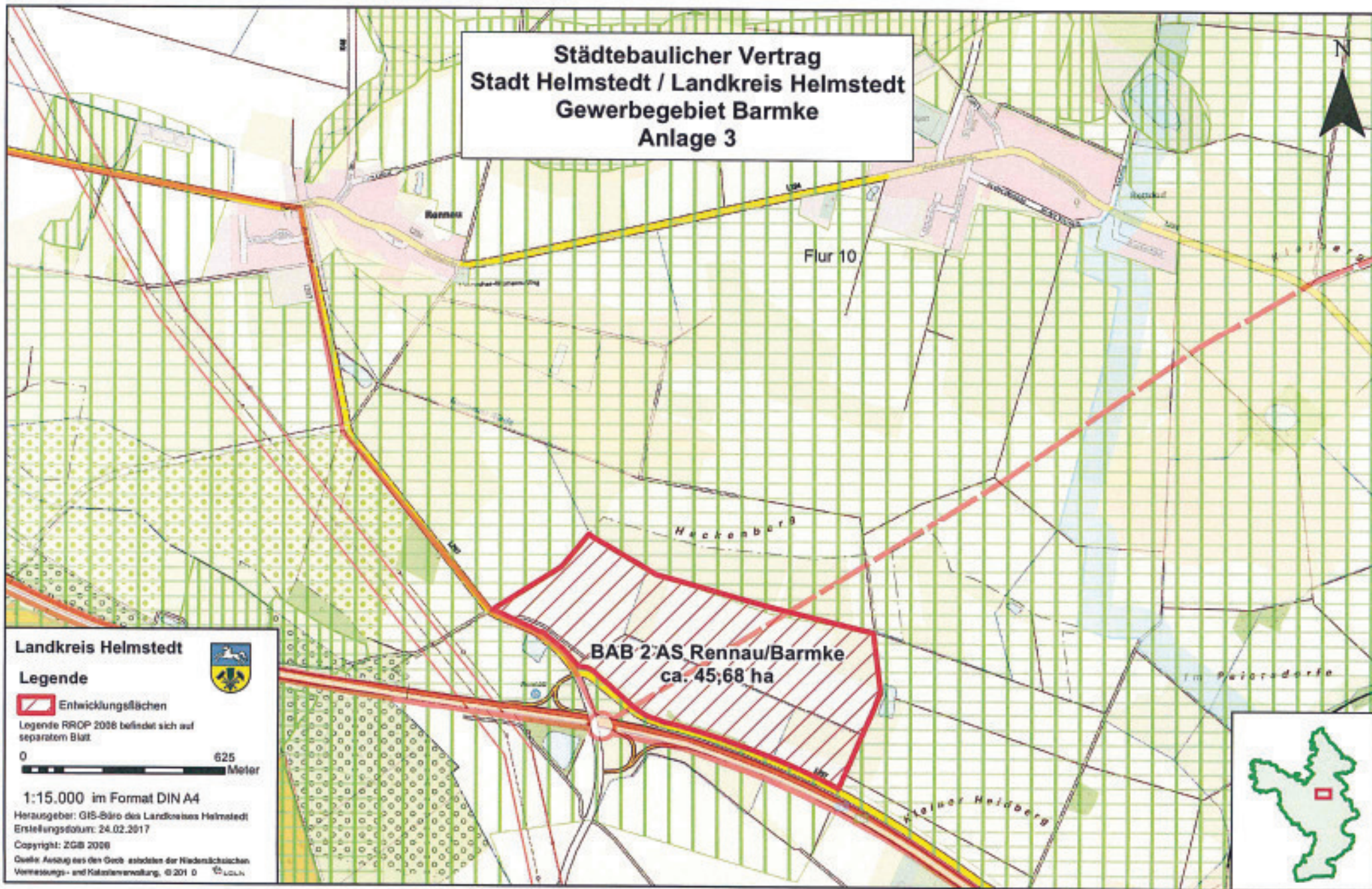
0 200
Meter

1:5.000 im Format DIN A4

Herausgeber: GIS-Büro des Landkreises Helmstedt
Estellungsdatum: 24.02.2017

Quelle: Auszug aus den Geländedaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2016 LGLN

**Städtebaulicher Vertrag
Stadt Helmstedt / Landkreis Helmstedt
Gewerbegebiet Barmke
Anlage 3**



Landkreis Helmstedt

Legende

Entwicklungsflächen

Legende RRDP 2038 befindet sich auf
separatem Blatt

0 625
Meter

1:15.000 im Format DIN A4

Herausgeber: GIS-Büro des Landkreises Helmstedt

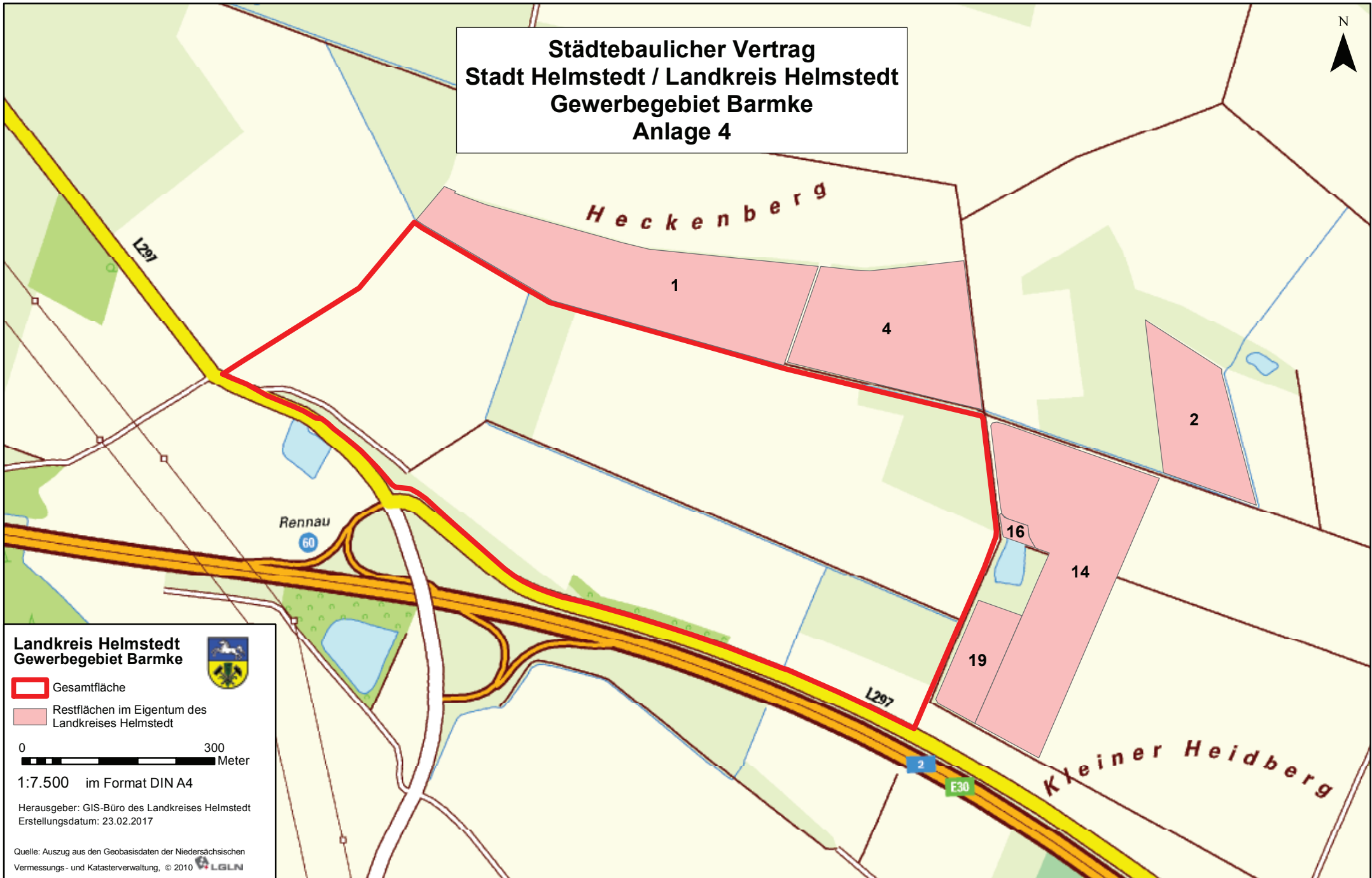
Erstellungsdatum: 24.02.2017

Copyright: ZGB 2008

Quelle: Auszug aus den Geob. - und Katastern der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 D LGLN



**Städtebaulicher Vertrag
Stadt Helmstedt / Landkreis Helmstedt
Gewerbegebiet Barmke
Anlage 4**



**Landkreis Helmstedt
Gewerbegebiet Barmke**



- Gesamtfläche
- Restflächen im Eigentum des
Landkreises Helmstedt

0 300
Meter

1:7.500 im Format DIN A4

Herausgeber: GIS-Büro des Landkreises Helmstedt
Erstellungsdatum: 23.02.2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2010 LGLN