

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Marlis Glüber -Samtgemeinde Harsefeld-

[mailto:marlis.glueber@harsefeld.de]

Gesendet: Mittwoch, 30. Juli 2003 11:01

An: schmidt@[REDACTED] Dammann,Issendo

erwin.cordes@[REDACTED] Sabine.maehlmann@[REDACTED]

Lothar.Marg@[REDACTED]

Cc: Schlichtmann

Betreff: Verkauf von Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70,
Flecken Harsefeld

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter Herr Schmidt,

wie ich unserem Gespräch am 29.07.2003 entnommen habe, gibt es zurzeit offensichtlich zumindest Gerüchte über unterschiedliche Verkaufsmodalitäten im Bereich der Erschließungsanlage Handelsweg (Bebauungsplan Nr. 70, 1. Änderung).

In Ergänzung zu meinen Ausführungen am gestrigen Tage möchte ich im Folgenden noch auf einige wenige Eckpunkte hinweisen:

Die Verkaufsbedingungen zum Verkauf der Gewerbeflächen am Handelsweg wurden durch Ratsbeschluss vom 04.05.2000 festgesetzt. Danach beträgt der Kaufpreis 55,- DM/m². Hierin enthalten sind die Leistungen, die vom Flecken zu erbringen sind, insbesondere Erschließungskosten, Kosten für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen usw.. Der Ratsbeschluss bezieht sich allerdings auch hierauf. Des Weiteren wurde beschlossen, dass die auf den Flächen zu errichtenden Gewerbebetriebe innerhalb von 3 Jahren rohbaufertig zu erstellen sind. Die Gemeinde veräußerte die am Handelsweg gelegenen Flächen an 5 Firmen. Hierbei wurden die Beschlüsse des Rates ohne Ausnahme eingehalten.

Vor einer Veräußerung der betreffenden Bauplätze erfolgt eine nochmalige Beratung im Verwaltungsausschuss, um die Größe der zu veräußernden Fläche und auch die angestrebte Betriebsform festzulegen. Auch von dieser Grundsatzentscheidung wurde in keinem Fall abgewichen.

Damit steht fest, dass die Vergabe des Eckgrundstückes Buxtehuder Straße/Handelsweg nach einer Beratung im Verwaltungsausschuss erfolgte. Die Bewerbung der späteren Erwerberin datiert übrigens bereits aus dem Jahre 1996.

Das genannte Eckgrundstück wurde am 27.09.2001 veräußert. Wie auch in allen anderen Fällen bei der Veräußerung von Gewerbegrundstücken verpflichteten sich die Käufer, die Flächen innerhalb von 3 Jahren nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf der Grundlage vorgelegter Grundrisszeichnungen u. ä. zu bebauen. Damit bewegt sich die Eigentümerin des Eckgrundstückes deutlich innerhalb der Frist. Diese läuft ab im September 2004. Bei

Nichterfüllung der Verpflichtung (Bebauung) sind Käufer generell verpflichtet, den Kaufgegenstand zum Erwerbspreis an den Flecken zurück zu übertragen, soweit dieser es verlangt.

Zur Absicherung des bedingten Anspruches auf Rückauflassung sind in allen Verträgen Eintragungen einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Flecken enthalten. Diese Rückauflassungsvormerkung betrifft auch das genannte Eckgrundstück. Der Flecken ist damit im Grundbuch genannt. Die Eigentumsübertragung vom jetzigen Eigentümer auf einen Dritten ist damit nicht möglich. Da die Bewerberin ihrer Verpflichtung gemäß Kaufvertrag bisher nicht nachgekommen ist, wird der Flecken der Herausnahme der Rückauflassungsvormerkung aus dem Grundbuch nicht zustimmen.

Unregelmäßigkeiten oder auch die Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes gegenüber anderen Interessenten sind - so, wie dargestellt - nicht gegeben. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, dass durch einen Ergänzungsvertrag auf einen Teil der zunächst geplanten Hochbauanlagen verzichtet werden kann.

Inhalt unseres Gespräches war darüber hinaus die Bebauung von Flächen am Handelsweg mit einem Verbrauchermarkt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 enthält hierzu folgende Festsetzung:

"In den Gewerbegebieten ist der Einzelhandel nur auf einer Verkaufsfläche bis zu 200 m² zulässig; das gilt nicht für den Verkauf von Waren, die im Bereich dieses Bebauungsplanes hergestellt werden. Ausnahmsweise kann der Einzelhandel bis zu einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m² zugelassen werden, soweit es mit der sonstigen städtebaulichen Planung und Bauleitplanung der Gemeinde vereinbar ist. (Gerade dies dürfte nach den Beratungen der letzten 2 Jahre allerdings nicht der Fall sein)."

Für den fraglichen Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 70 geändert. Die genannte Festsetzung wurde in diesem Änderungsverfahren im zeichnerischen Teil nicht gesondert erwähnt. Da diese Festsetzung allerdings auch nicht außer Kraft gesetzt worden ist, gilt sie nach meiner Rechtsauffassung weiter. Um sicher zu stellen, dass für Grundstückseigentümer, aber auch Interessenten deutlich wird, dass die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 auch für den Änderungsbereich weiterhin gilt, wird der Rat in seiner Sitzung am 31.07.2003 voraussichtlich den Erlass einer 2. Änderung beschließen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird klargestellt, dass die Festsetzungen der Ursprungsbegründung auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten. Damit wird kein neues Recht geschaffen. Es erfolgt eine Verdeutlichung des Ratswillens.

Wie vereinbart, werden Sie im Laufe des Nachmittags noch einmal in mein Büro kommen. Ich kann Ihnen dann die Sitzungsunterlagen zur genannten Ratssitzung aushändigen. Weitere Fragen können dann ebenfalls erörtert werden.

Mit freundlichem Gruß

Rainer Schlichtmann
Gemeindedirektor

Anmerkung hierzu:
plus Verpflichtung, das Grundstück ohne Zustimmung des Flecken Harsefeld nicht unbebaut zu veräußern

