



Aktenzeichen: Feldmann/Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 15.05.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/126/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.05.2019	
Bauausschuss	05.06.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2019	
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2019	

Gewerbegebiet In der Us, Stadtteil Anspach
-Antrag auf Änderung des eingeräumten Vorkaufsrechtes

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.02.2018 beschlossen, der Firma Bauzentrum Jäger + Höser GmbH, Philipp-Reis-Straße 4 ein zeitlich befristetes Ankaufsrecht auf 24 Monate an einem Grundstück im geplanten Gewerbegebiet „In der Us“ mit einer Größe von 2.000 m² für ein Fliesengeschäft zu einem noch zu beschließenden Kaufpreis einzuräumen.

Mit Schreiben vom 23.03.2019 hat der Antragssteller seinen Antrag aufgrund der Betriebskonzeptionsänderung modifiziert bzw. spezifiziert. Er bittet um Ausweitung des Vorkaufsrechtes auf die gesamten entstehenden Gewerbegrundstücke von ca. 6.448 m².

Bekanntlich ist man am derzeitigen Standort an die Kapazitätsgrenzen gestoßen und sieht keine Wachstumsmöglichkeiten mehr. Um am Standort Neu-Anspach als Traditionsunternehmen bleiben zu können, wird über die Variante der Errichtung eines Abhollagers für Kunden an anderer Stelle nachgedacht. Dafür würde aber das angedachte Grundstück mit 2.000 m² langfristig nicht ausreichen. Da Lagerflächen nur im EG untergebracht werden, würde es sich anbieten im OG Büros, Mitarbeiterwohnungen (wobei im GE nur eingeschränkt Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können – dies ist im Moment im Bebauungsplanentwurf jedoch nicht vorgesehen und müsste im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens dann noch geändert werden) unterzubringen. Außerdem würde das Unternehmen dann Lagerflächen für Dritte (solange das eigene Unternehmen nicht die volle Kapazität benötigt) zur Verfügung stellen.

Weiter wurde beantragt das Vorkaufsrecht auf Julian Höser und für alle Unternehmen an welchen Julian Höser beteiligt ist, auszuweiten.

Sollte das geplante Gewerbegebiet In der Us nicht verwirklicht werden oder nicht den Vorstellungen des Antragsstellers entsprechen (z.B. bei Zielkonflikten mit dem Bebauungsplan oder dem Verkaufspreis) soll zudem optional ein Vorkaufsrecht an einem anderen Standort mit mindestens gleichen Bedingungen (Größe und Preis) eingeräumt werden.

Auf der städtischen Interessentenliste für gewerbliche Flächen stehen mehrere Firmen für kleine Grundstücke. Außerdem ist auch die Firma Adam Hall an der gesamten Fläche interessiert.

Da aus dem Familienkreis der Firma Jäger und Höser noch ein Grundstück im Bereich der künftigen EDEKA-Fläche zu erwerben ist und die Firma damit quasi Landabgeberin darstellt schlägt die Verwaltung vor, den Anträgen der Firma Jäger und Höser stattzugeben. Allerdings sollte dies an die Maßgabe geknüpft werden, dass im späteren Kaufvertrag Verpflichtungen zur Verfügungsstellung von Lagerflächen (solange das eigene Unternehmen nicht die volle Kapazität nutzt) und dass das OG für im Gewerbegebiet zulässige Wohnungen und/oder Büroflächen weitere Unternehmen genutzt wird, aufgenommen werden.

Die Antragssteller können sich auch vorstellen, dass Sie Flächen im OG für das im ISEK 2040 angedachte Gründerzentrum für Startups zur Verfügung stellen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. das durch Beschlussfassung am 07.02.2019 eingeräumte Vorkaufsrecht zu ändern und der Firma Bauzentrum RMB Jäger + Höser und Julian Höser und für alle Unternehmen an welchen Julian Höser beteiligt ist für die gesamte geplanten Flächen mit ca. 6.448 m² im Gewerbegebiet „In der Us das Vorkaufsrecht einzuräumen.

Dies erfolgt mit der Maßgabe, dass im Kaufvertrag die Verpflichtung aufgenommen wird, dass Lagerflächen, die das Unternehmen selbst nicht nutzt anderen Unternehmen zur Verfügung stellt und im Obergeschoss Wohnungen für den im Gewerbegebiet zulässigen Personenkreis errichtet und Flächen für das im ISEK 2040 vorgeschlagene Gründerzentrum für Startups und/oder Büroflächen anderen Unternehmen zur Verfügung stellt.

Sollte das geplante Gewerbegebiet in der Us nicht verwirklicht werden oder nicht den Vorstellungen der Antragssteller entsprechen wird ein Vorkaufsrecht an einer Fläche von ca. 6.448 m² an zukünftigen Gewerbeflächen eingeräumt.

2. den Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet In der Us im weiteren Verfahren zu ändern und Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zuzulassen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlage:
Auszug Bebauungsplanentwurf Stand 17.08.2019