

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung „Gewerbestandort Ehlershausen“

Die Firma Hartmann Valves ist ein mittelständischer Maschinenbaubetrieb und verfügt aktuell über zwei Betriebsstandorte: Der Stammsitz befindet sich in Burgdorf-Ehlershausen, ein weiterer Betriebsstandort befindet sich in Celle-Vorwerk.

Die Firma gehört zu den international führenden Herstellern von Spezialkugelhähnen und Bohrlochköpfen und hat heute 200 Beschäftigte. Ursprünglich verwurzelt in der Öl- und Gasindustrie ist mittlerweile die Energiewende das zentrale Thema des innovativen Familienunternehmens, das in dritter Generation geführt wird.

Als Pionier in den Bereichen tiefe Geothermie und Wasserstoff begleitet Hartmann seine Kunden mithilfe kundenindividueller Problemlösungen auf dem Weg in die erneuerbaren Energien und setzt sowohl am Markt als auch intern im Unternehmen auf Nachhaltigkeit.

Die Firma ist auf die Energiewende eingestellt und befindet sich auf einem auf die Zukunft ausgerichteten kontinuierlichen Wachstumskurs.

Planungsanlass:

Der Betrieb benötigt kurzfristig Erweiterungsflächen. Zudem ist mittelfristig die Zusammenlegung der beiden Betriebsstandorte an einem einzigen Standort beabsichtigt, um die Betriebsabläufe zu straffen und die zahlreichen zwischen den beiden Betriebsstandorten verlaufenden LKW-Verkehre zu vermeiden.

Der bestehende Standort in Ehlershausen befindet sich allerdings mitten im Siedlungsbestand und verfügt über keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem kommt es zunehmend zu Konflikten mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung.

Am Standort in Celle hingegen sind noch Erweiterungsflächen vorhanden. Dennoch besteht seitens der Firma Hartmann Valves die Präferenz, die beiden Standorte in Ehlershausen zu bündeln, und nicht in Celle.

Aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten des jetzigen Standortes in Ehlershausen wird daher ein neuer Standort, möglichst in räumlicher Nähe zum jetzigen Standort, gesucht.

Der mögliche neu zu entwickelnde Standort befindet sich unmittelbar östlich des bestehenden Siedlungsgebiets von Ehlershausen (südöstlich der Kreuzung der B3, parallel zu B3 und Bahn).

Dieser Standort böte aus Sicht des Unternehmens und der Stadt folgende Vorteile:

- Unmittelbare Anbindung an den überörtlichen Verkehr
- Keine Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung
- Gute und fußläufig erreichbare S-Bahn-Anbindung (wird von der Belegschaft, insb. auch von Auszubildenden zunehmend nachgefragt, ist also bedeutender Standortfaktor)
- Perspektivisch nicht ausgeschlossen: ggf. Anbindung an den schienengebundenen Güterverkehr (die Strecke Hamburg (Seehäfen) – Lehrte – Salzgitter (Stahlwerk) ist eine von wenigen Strecken in Deutschland, die auf höchste Achslasten ausgelegt ist)
- „Weiche“ Standortfaktoren: unmittelbare Nähe zu bestehender Gastronomie und zu Lebensmittelmärkten

Auch nur annähernd so günstige Standortfaktoren – insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung (Straße und Bahn) - sind andernorts in Burgdorf nicht gegeben (vgl. auch Antrag der Stadt Burgdorf zum Regionalen Gewerbeinvestitionsprogramm REGIP der Region Hannover).

Daher will die Stadt diesen Standort jetzt entwickeln.

Vorhaben (vorläufiger Stand):



Derzeit wird die Entwicklung dieses neuen Gewerbestandortes in Ehlershausen planerisch vorbereitet. Dabei ist geplant, den Standort so zu dimensionieren, dass zusätzlich zu den kurzfristig erforderlichen Betriebsflächen auch langfristig Betriebserweiterungen im größeren Umfang möglich sind.

Um für diese in Betracht gezogene städtebauliche Maßnahme eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, soll unabhängig von etwaigen Ankaufbestrebungen des Unternehmens ergänzend durch die Stadt Burgdorf eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

Mit dieser kann der Flächenerwerb unterstützt werden. Der ca. 18,86 ha große Geltungsbereich umfasst neben den Flächen im derzeit geplanten Geltungsbereich für den geplanten Bebauungsplan 2-19 auch die Flächen entlang der Bahn, um einen möglichen späteren Gleisanschluss zu berücksichtigen.

Rechtsfolgen und weiteres Vorgehen:

Nach Ratsbeschluss und In-Kraft-Treten der Vorkaufsrechtssatzung hat die Stadt Burgdorf die Möglichkeit, im Falle geplanter Veräußerungen der Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung durch derzeitige Grundeigentümer an Dritte in die Kaufverträge einzusteigen und so die Flächen selbst zu erwerben. Eine Verpflichtung der Stadt, das Vorkaufsrecht auszuüben, besteht aber nicht.

Sofern der beabsichtigte Verkaufspreis den eigentlichen Verkehrswert des Grundstücks deutlich übersteigt, kann die Stadt das Vorkaufsrecht auf Basis des Verkehrswertes (Gutachten) ausüben (§ 28 Abs. 3 BauGB).

Aktuell werden die erforderlichen Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans vorbereitet. Die Beschlussfassung hierzu soll voraussichtlich am 15.02.2022 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf erfolgen.