

Vorlage Nr. II/40/2022
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

**Grundstücksankauf von Herrn Norbert Tränkner
Gemarkung Wulsdorf Flur 53 Flurstück 203/3 (2.537 m²) teilweise
belegen: Weserstraße 77
Kaufpreis: 8.000 €
zuzüglich Kostenerstattung der Lärmschutzmaßnahme in Höhe von 500.000 €**

A Problem

Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungsvorhabens „Revitalisierung Stadtteilzentrum Wulsdorf“ soll die Erneuerung der Stadtteilmitte von Wulsdorf eingeleitet werden. Dabei ist ein stadtverträglicher Umbau des Knotenpunktes Lindenallee geplant. Der neue Kreuzungsbereich Weserstraße/Lindenallee/Planstraße soll als vierarmiger Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage ausgebaut werden. Nach den aktuellen Planunterlagen ist unter anderem der Ankauf einer Teilfläche von circa 800 m² des o.g. Flurstückes erforderlich. Die Kommunale Bewertungsstelle erachtet einen Bodenwert von 10 €/m², mithin insgesamt voraussichtlich 8.000 €, als angemessen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ wurden darüber hinaus der Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stand: 01.04.2022) und die schalltechnische Untersuchung (Stand: März 2022) überarbeitet. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird durch die Umgestaltung der Weserstraße/Lindenallee bei insgesamt 28 Gebäuden und 24 Außenwohnbereichen ein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst. Das betrifft u. a. das mit einem Hochhaus bebaute Grundstück Weserstraße 77. Dort werden laut Gutachten circa 80 Immissionsorte an den straßenzugewandten Gebäudeseiten im Westen und Süden aufgelistet. Die Stadt Bremerhaven als Veranlasserin der Maßnahme ist erstattungspflichtig. Der Eigentümer, Herr Norbert Tränkner, hat sich bereits mehrere Angebote für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) eingeholt. Die Angebote liegen zwischen 411.000 € und 737.000 €. Die Angebote wurden zwischenzeitlich vom Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien auf Kostenplausibilität geprüft. Nach dortiger Prüfung sind Kosten in Höhe von rund 578.000 € angemessen. Unter Berücksichtigung einer realistischen Kostensteigerung von circa 30 % bis zur Umsetzung der Maßnahme würden sich die Kosten auf circa 752.000 € erhöhen.

Herr Tränkner erklärt sich mit einer pauschalen Abgeltung seines Anspruches in Höhe von 500.000 € einverstanden. Die Stadt Bremerhaven wird dann von weiteren Forderungen freigestellt. Nach Einschätzung des Rechtsamtes entsteht ein Anspruch gegen die Stadt erst, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten und notwendige Aufwendungen für passive Schallschutzmaßnahmen an den zu schützenden Anlagen erbracht wurden. Solange keine Schallschutzmaßnahmen erbracht sind, steht dem Eigentümer gegen den Träger der Baulast lediglich das Recht zu, auf dessen Kosten die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchführen zu lassen. Dieses Recht ist mit dem Eigentum an der baulichen Anlage insoweit verbunden, dass es kraft Gesetzes dem jeweiligen Eigentümer zusteht. Bei einem

Eigentumswechsel ginge dieses Recht dann ggf. auf einen neuen Eigentümer über und könnte gegen die Stadt durchgesetzt werden.

B Lösung

Das Grundstück Gemarkung Wulsdorf Flur 53 Flurstück 203/3 (2.537 m²) wird vom Stadtplanungsamt teilweise in einer Größe von circa 800 m² zum Preis von 10 €/m², mithin insgesamt circa 8.000 € zuzüglich Kaufnebenkosten, von Herrn Tränkner angekauft.

Weiterhin wird Herrn Tränkner der Anspruch auf erforderlichen Lärmschutz zur Durchführung der Maßnahmen in Höhe von 500.000 € pauschal abgegolten. Im Gegenzug verpflichtet sich Herr Tränkner, die Stadt Bremerhaven von weiteren Forderungen freizuhalten. Unter Berücksichtigung der Einwendungen des Rechtsamtes sind entsprechende Vereinbarungen in dem mit Herrn Tränkner abzuschließenden Vertrag aufzunehmen.

C Alternativen

Keine, die empfohlen werden können.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Der Kaufpreis sowie die pauschale Erstattung der Lärmschutzmaßnahmen betragen insgesamt circa 508.000 €. Die Finanzierung erfolgt aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West.

Der Beschlussvorschlag hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern ergeben sich durch den Beschlussvorschlag nicht.

Die Lärmschutzmaßnahme trägt zu einer Verbesserung des Klimaschutzes in der Stadt Bremerhaven bei.

Ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger sind nicht von dem Beschlussvorschlag in besonderer Weise betroffen.

Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

Die besonderen Belange des Sports werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

Aufgrund der sensiblen Daten erfolgt keine Information der Stadtteilkonferenz Wulsdorf.

E Beteiligung / Abstimmung

Amt für Straßen- und Brückenbau, Kommunale Bewertungsstelle, Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien und Rechtsamt.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG besteht nicht.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat beschließt, dass das Stadtplanungsamt das Grundstück Gemarkung Wulsdorf Flur 53 Flurstück 203/3 (2.537 m²) teilweise in einer Größe von circa 800 m² zum Preis von

10 €/m², mithin insgesamt circa 8.000 € zuzüglich Kaufnebenkosten, von Herrn Tränkner ankauft.

Weiterhin beschließt der Magistrat, dass Herr Tränkner der Anspruch auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in Höhe von 500.000 € pauschal abgegolten wird. Im Gegenzug verpflichtet sich Herr Tränkner, die Stadt Bremerhaven von weiteren Forderungen freizuhalten. Die Einwendungen des Rechtsamtes werden dabei in dem mit Herrn Tränkner abzuschließenden Vertrag berücksichtigt und entsprechend festgehalten.

gez. Neuhoff

Neuhoff
Bürgermeister

Anlage:
Lageplan Weserstraße 77