



Vorlage Nr.: 2018/169

08.10.2018

Beschlussvorlage**öffentlich**

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	FBL A	07.11.2018	7
Kreisausschuss	FBL A	20.11.2018	
Kreistag	FBL A	26.11.2018	

Abriss der Bestandsgebäude auf dem Kreisjugendzeltplatz in Haltern am See

Beschlussvorschlag: Der Abriss der Bestandsgebäude auf dem Kreisjugendzeltplatz wird ausgeschrieben und ausgeführt. Die dafür notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 170.000 € werden im Haushalt 2019 bereitgestellt. Das Grundstück verbleibt zunächst im Eigentum der Kreisverwaltung Recklinghausen.

Darstellung des Sachverhaltes:

Am 26.09.2017 hat der Kreistag mit großer Mehrheit (52 Ja- und 11 Gegenstimmen) beschlossen, den **Camping- und Zeltbetrieb** auf dem Kreisjugendzeltplatz zum 01.11.2018 **einzustellen**. Hinsichtlich der **Folgenutzung** sind zu gegebener Zeit **weitere Entscheidungen** unter Beteiligung der politischen Gremien einzuholen.

Die **Abwicklung** des laufenden Betriebs **verläuft planmäßig**. Zurzeit ist die Annahme realistisch, dass zum 01.11.2018 alle bisherigen Nutzer die Anlage verlassen haben.

Zahlen, Daten Fakten

Buchwert zum 30.06.2018 : 648.950,04 €

Grundstückswert zum 03.12.2017 920.000,00 €

Grundstücksgröße: 34.425 m²

Süberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Planungsrecht

Im noch gültigen Gebietsentwicklungsplan Emscher Lippe ist die Fläche des Kreises Recklinghausen Bestandteil einer ASBE-Fläche (Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen).

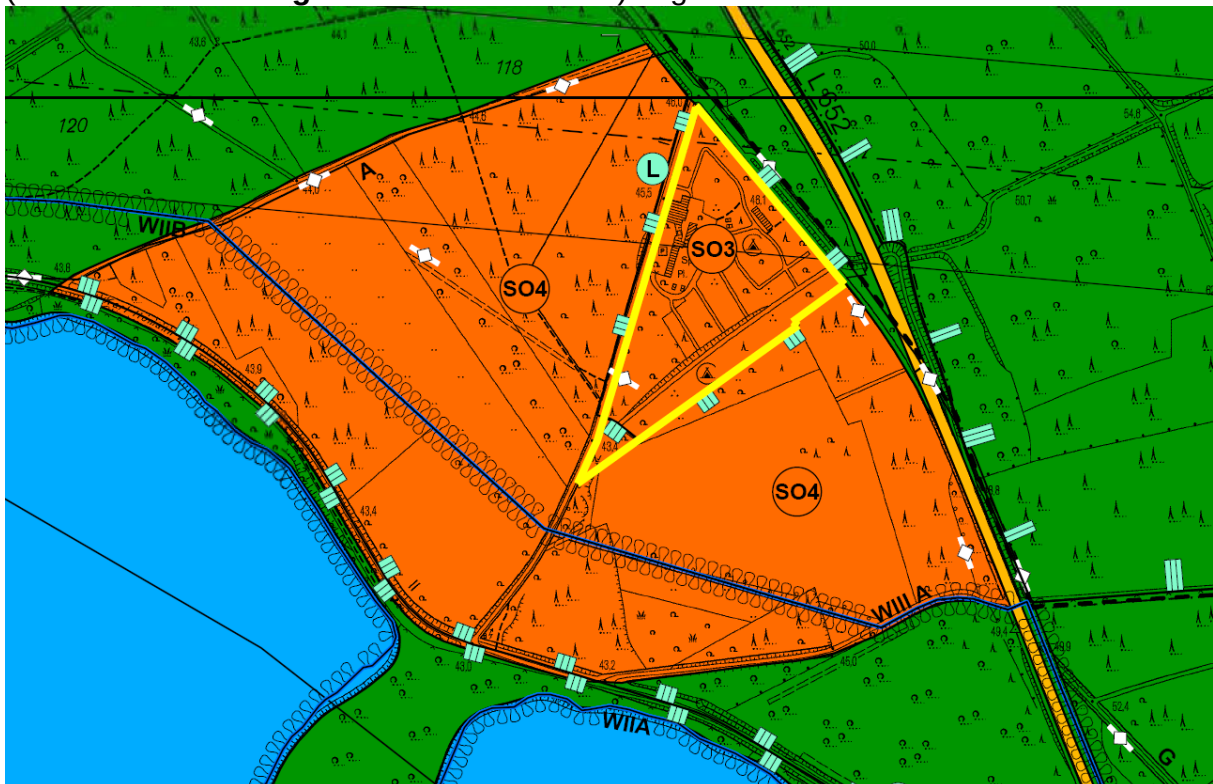
Dem folgend hat die Stadt Haltern am See die Fläche des Kreises RE und die angrenzenden privaten (Graf Westerholt) und städtischen Flächen im Flächennutzungsplan als Sondergebiete dargestellt. Das SO 3 / Kreisjugendzeltplatz ist als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dargestellt, das SO 4 einschließlich der Flächen vom Graf Westerholt als „Camping- und Wochenendplatz“. Dies bisher allerdings nur in der vorbereitenden Bauleitplanung, ein **verbindlicher Bauleitplan** mit konkreten Festsetzungen zu Art und Maß der Freizeitnutzung auf den Flächen ist zwingend **erforderlich**.

Der **Graf Westerholt** steht einer Überplanung und Umnutzung sehr offen gegenüber, möchte aber selber keine Investitionen tätigen. **Gelsenwasser** hat in Aussicht gestellt, dass sie das Gesamtvorhaben mitträgt, solange der Gewässerschutz beachtet wird. Ein **Zugang zum See** wird auf **keinen Fall** eingeräumt.

Planungsabsichten der Stadt Haltern am See

Die Stadt Haltern am See ist interessiert an einer Gebietsentwicklung aller dargestellten Flächen.

Im Bereich der kreiseigenen Flächen soll zukünftig eine gehobene Nutzung (**Ferienhausnutzung ohne Dauerwohnen**) zugelassen werden.



Kontakte mit der Stadt Haltern am See

Die Stadt Haltern am See hat grundsätzliches Interesse am Erwerb der kreiseigenen Flächen. In einem Gespräch mit dem Bürgermeister der Stadt Haltern am See am 27.08.2018 teilte dieser dazu mit, dass aufgrund der aktuellen Finanzlage nur ein Erwerb auf der Grundlage des Buchwertes möglich sei. Ferner solle die Zahlungsabwicklung in 2 Raten erfolgen:

Die 1. Rate bei Abschluss des Vertrages und die 2. Rate nach Beschluss des verbindlichen Bauleitplanes. Darüber hinaus könne sich die Stadt Haltern am See bei entsprechender Wertsteigerung eine Nachzahlungsverpflichtung vorstellen. Eine sich evtl. ergebende Wertsteigerung soll zu gleichen Anteilen auf die Stadt Haltern am See und dem Kreis aufgeteilt werden.

Vermarktung des Kreisgrundstückes

Im Rahmen der öffentlichkeitswirksamen Einstellung des Camping- und Zeltbetriebes und auch danach haben mehrere Interessenten an dem Grundstück beim Kreis RE vorgesprochen. Die Ernsthaftigkeit des Interesses, insbesondere unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen, kann nicht bewertet werden. Eine **Veräußerung** allein der kreiseigenen Flächen könnte theoretisch auch **ohne Planungsänderungen** gestaltet werden. Eine gesamtheitliche Entwicklung der Flächen kann jedoch nur gelingen, wenn ein Eigentümer für alle Flächen (Stadt Haltern am See, Graf Westerholt, Kreis RE) auftritt.

Regelungen der Gemeindeordnung

Nach § 90 GO NRW dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Darunter ist der Wert zu verstehen, der sich unter **Ausnutzung aller Möglichkeiten am Markt** erzielen lässt. In Ausnahmefällen kann auch eine Veräußerung des Gegenstandes unterhalb dieses Wertes erfolgen. Erforderlich ist dabei stets ein öffentliches Interesse dergestalt, dass mit der Durchbrechung des Grundsatzes die kommunale Aufgabenerfüllung erleichtert oder erst ermöglicht wird.

Eine direkte Veräußerung der Flächen an die Stadt Haltern am See unterhalb des Grundstückswertes ohne vorherige Ausschöpfung des Marktes kann daher zurzeit nicht befürwortet werden.

Weiteres Vorgehen

Ab dem 01.11.2018 obliegt dem Kreis die Verkehrssicherungspflicht für den Kreisjugendzeltplatz. Dafür sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um z. B. dauerhaft den Aufenthalt von Personen in den Gebäuden und auf dem Gelände zu vermeiden. Ziel sollte daher sein, den Abriss der Bestandsgebäude umgehend auszuschreiben und durchzuführen. Die dafür erforderliche Haushaltsmittel in Höhe von 170.000 € werden für 2019 bereitgestellt. In den Kosten sind auch Maßnahmen für die evtl. erforderliche Umsiedlung von Tierarten (Artenschutz) berücksichtigt.

Nach Abriss der Bestandsgebäude verbleibt das Grundstück im Eigentum des Kreises. Bei erkennbarer Veränderung des Planungsrechts erfolgt eine erneute Beteiligung der politischen Gremien hinsichtlich der weiteren Verwendung des Grundstücks.

Eine Vermarktung auf der Grundlage des aktuellen Planungsrechtes erfolgt nicht.

Die erforderlichen Pflegearbeiten und Baumschnitte im Rahmen der dann noch verbliebenden Verkehrssicherungspflicht werden durchgeführt.