

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

folgende Gründe sprechen für unser Bürgerbegehren „Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str.“:

I. Projekt Big Wings nicht erlaubt

- Die Gemeinde hat am 8.10.2019 ihr Einvernehmen zum Projekt Big Wings mit der Begründung versagt, dass dieses dem derzeitigen Bebauungsplan widerspricht.
- Um dieses dennoch zu ermöglichen, wurde die neue Bauleitplanung initiiert.
- Ein großer Chemiekonzern wie United Initiators (UI) hätte niemals freiwillig viele Jahre auf einen neuen Bebauungsplan gewartet, wenn man sowieso bauen dürfte.
- Das von UI seit Jahrzehnten nicht genutzte Baurecht kann jederzeit gestrichen werden, ohne dass für den Verlust des Baurechts an UI ein Ausgleich gezahlt werden müsste.
- UI könnte theoretisch Ersatz von Planungskosten geltend machen, wenn sich diese auf ein nach dem derzeitigen Bebauungsplan zulässiges Bauvorhaben beziehen. Dies ist aber unwahrscheinlich, da neben „Big Wings“, das nach dem jetzigen Bebauungsplan nicht zulässig ist, andere Bauprojekte auf dem Grundstück nicht existieren und damit keine Planungskosten entstanden sein können.

II. Erhebliche Erweiterung des Baurechts

- Nach den derzeitigen Bebauungsplänen dürfen nur auf einer Fläche von 59.000 m² Hauptgebäude, wie Produktionsanlagen, gebaut werden.
- Dagegen würde nach der neuen Bauleitplanung die Fläche, auf denen Hauptgebäude errichtet werden dürfen, auf rund 100.000 m² erhöht werden.
- Zukünftig dürften daher zusätzliche 41.000 m² mit Produktionsanlagen und Hauptgebäuden bebaut werden. Das ist eine Steigerung um 68 %.

III. Städtebaulicher Vertrag gilt nicht für alle Eigentümer

- Das Betriebsgelände von UI gehört zu einem Teil der deutschen United Initiators GmbH und zum anderen der zur Muttergesellschaft von UI gehörenden amerikanischen BAYERN ACQUISITION LLC mit Sitz in Delaware/USA.
- Der städtebauliche Vertrag wird aber nur mit der deutschen UI geschlossen und gilt damit auch nur für diese.
- Die amerikanische UI-Gesellschaft dagegen ist keine Vertragspartei des städtebaulichen Vertrags und daher nicht an die dortigen vertraglichen Verpflichtungen gebunden.
- Eine etwaige Bevollmächtigung des Geschäftsführers von UI für die amerikanische UI-Gesellschaft ändert nichts daran, dass nur die deutsche UI Vertragspartei ist.

IV. Fehlende Absicherung des städtebaulichen Vertrags

- Die Verpflichtungen der deutschen UI aus dem städtebaulichen Vertrag, z.B. Beschränkung der Lagermenge von Gefahrstoffen, sind bei einem Grundstücksverkauf an einen Dritten nicht gesichert.
- Der Vertrag enthält nur eine Regelung, dass Verpflichtungen bei einer Übertragung des Grundstücks von der deutschen UI an einen neuen Eigentümer weitergegeben werden sollen (sog. Rechtsnachfolge-Klausel).
- Vergisst die deutsche UI nun aber beim Verkauf der Grundstücke die Weitergabe der Verpflichtungen, ist ein neuer Eigentümer nicht an die Verpflichtungen gebunden und die Gemeinde kann nichts dagegen unternehmen.
- Die Gemeinde hätte nur einen Schadensersatzanspruch gegen die deutsche UI. Dieser läuft aber leer, da die Gemeinde keinen Schaden beziffern können wird.
- Was also fehlt, ist
 - 1) eine „automatische Weitergabe“ der Verpflichtungen an einen neuen Eigentümer, sodass dieser immer an die Verpflichtungen gebunden ist, oder
 - 2) eine pauschale Strafzahlung ohne Nachweis eines Schadens.
- Eine solche Sicherung wäre durch dingliche Sicherungen (z.B. Grunddienstbarkeiten) oder durch eine hohe Vertragsstrafe möglich.
- Ohne ausreichende Sicherung kann UI das Areal einfach veräußern, z.B. an eine eigene Tochtergesellschaft, und sich von den Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag lösen, ohne empfindlichen Konsequenzen zu fürchten.

Die derzeitige Bauleitplanung ist daher dringend einzustellen, um auch den von der 1. Bürgermeisterin bereits am 26.7.2022 unterzeichneten Vertrag zu verhindern.

Bitte unterstützen Sie unser Bürgerbegehren am 23.10.2022 zum Wohle unserer Gemeinde und uns allen als deren Bewohner.

Ihre

Alexandra von Reitzenstein

Jacqueline Harenberg