

## Interkommunales Gewerbegebiet

### Vertrag für das Gebiet B-Plan Nr. 50 in der Fassung vom 22.02.2022

zwischen

**der Gemeinde Boostedt,**

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Hartmut König,

und

**der Stadt Neumünster,**

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Tobias Bergmann.

#### Präambel

Die Gemeinde Boostedt liegt an der Stadtgrenze zum Oberzentrum Neumünster und gehört zum gemeinsamen Stadt-Umlandbereich mit vielfältigen Synergien.

Boostedt war Schwerpunktstandort der Bundeswehr. Mit dem Abzug der Bundeswehr aus der Rantzau-Kaserne steht die Gemeinde Boostedt vor der Herausforderung, die militärische Funktionssiedlung mit ihrer gewerblich nutzbaren Bausubstanz und hochkapazitiven Infrastruktur in zivile Folgenutzungen zu überführen.

Ziel ist es, das Entwicklungspotenzial der Konversionsflächen für nachhaltige Entwicklungseffekte im gemeinsamen Stadt-Umlandbereich zu mobilisieren, insbesondere für Arbeitsplätze und einkommensschaffende Gewerbeansiedlungen.

Diese interkommunale Vereinbarung bezieht sich auf die Umwandlung von Teilen der Rantzau-Kaserne in einen interkommunalen Gewerbepark in solche Flächen, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind und die Wirtschaftsleistung sowie das Arbeitsplatzangebot im Stadt-Umlandbereich steigern.

Ziel des Oberzentrums ist es, die regionalen Standortfaktoren zu verbessern und neue Beschäftigungspotentiale zu erschließen. Boostedt als Teil des Wirtschaftsraumes hat demgegenüber keine zentralörtliche Funktion oder herausgehobene Stellung in der Regionalentwicklung, um Teile der Konversionsflächen in gewerbliche Bauflächen mit überörtlicher Bedeutung umwandeln zu können.

Die Gemeinde Boostedt und die Stadt Neumünster (im Folgenden "Vertragspartnerinnen" genannt) stellen sich gemeinsam dieser Herausforderung.

Da sich die Konversionsmaßnahmen gemeindeübergreifend auswirken und den örtlichen Bedarf der Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Boostedt übersteigen, haben sich die Vertragspartnerinnen entschlossen, das Konversionsverfahren zum gegenseitigen Nutzen zu gestalten und einen gemeinsamen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsraumes Neumünster insgesamt sowie zum Flächenkreislauf zu leisten.

Die Konversionsliegenschaft im Gebiet der Gemeinde Boostedt ermöglicht die Ansiedlung von Unternehmen mit hohem Flächenbedarf in vorgenutzter Militärfläche ohne Neuaufschluss von Landschaftsraum. Im gemeinsamen Handeln sollen die wirtschaft-

---

liche Entwicklung befördert, Gewerbe angesiedelt, neue Arbeitsplätze geschaffen sowie Einkommen und Steueraufkommen generiert werden. Insbesondere unterstützen sich die Vertragspartnerinnen dabei auch in dem Ziel der Stadt Neumünster, schrittweise klimaneutral zu werden.

Mit diesem ersten Teilabschnitt des gesamt angestrebten Interkommunalen Gewerbegebietes möchten die Vertragspartnerinnen einen Grundstein für die künftige Zusammenarbeit legen und erste Erfahrungen auf einem kleineren Gebiet sammeln.

Die Vertragspartnerinnen streben an für den Rest der Konversionsfläche **zeitnah** eine Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit zu schließen und diese spätestens Ende des ersten Quartals 2023 zum Abschluss zu bringen.

## § 1

### Vertragsgegenstand

1. Das geplante interkommunale Gewerbegebiet soll als Konversionsmaßnahme durch Nachnutzung und Umwandlung von Teilen der Rantzau-Kaserne entstehen. Die räumliche Abgrenzung des finalen Gebietes entspricht dem städtebaulichen Konzept 2020 (Anlage 1) und der Darstellung der Flächen in Anlage 2.
2. Die zivile Folgenutzung der Rantzau-Kaserne erfolgt im Verfahren der "Gleitenden Konversion", in einer stufenweisen Umwandlung entsprechend der Verfügbarkeit der Teilflächen.
3. Dieser Vertrag bezieht sich nur auf ein Teilgebiet des angestrebten interkommunalen Gewerbegebietes. Das betreffende Areal umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 in der Fassung vom **22.02.2022** (Anlage 3).

## § 2

### Profil des interkommunalen Gewerbegebietes

1. Das interkommunale Gewerbegebiet nutzt vorrangig die gewerblich nutzbare Baubsubstanz, die versiegelten Verkehrs- und Betriebsflächen sowie die vorhandene Infrastruktur der Rantzau-Kaserne entlang der Rantzau-Straße.
2. Mit Beschluss vom 9.9.2020 hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster Ökologische Leitlinien für die Bauleitplanung und kommunale Projekte in der Stadt Neumünster festgelegt. Den ökologischen Aspekten der Bauleitplanung wird von beiden Vertragspartnerinnen eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Gemeinde Boostedt wird Teil I A-E dieser Leitlinien im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen planerischen Abwägung für das Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 50 anwenden und etwaige begründete Abweichungen von den Soll-Vorschriften der Leitlinie schriftlich darstellen. Wegen der bereits bestehenden Bindungen an die planerische Entwicklung liegt eine atypische Situation vor, die voraussichtlich begründete Ausnahmen von den Soll-Vorschriften der Leitlinien erforderlich machen wird.

- 
3. Das interkommunale Gewerbegebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO sowie in geeigneten Teilflächen bedarfsweise als Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO - ohne Gebiete für Einkaufszentren oder großflächige Handelsbetriebe - entwickelt.
  4. Die Gewerbeansiedlung soll einen Beitrag zur nachhaltigen Strukturentwicklung des Stadt-Umlandbereiches leisten.
  5. Die Nachnutzung und Umwidmung der bebauten Militärsiedlung ermöglicht eine regional angemessene gewerbliche Entwicklung ohne zusätzlichen Landschaftsverbrauch.

### **§ 3**

#### **Interessenausgleich - positive Kooperationseffekte (Steuern)**

Durch die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Boostedt entstehen im Bereich der Grund- und Gewerbesteuer Erträge und finanzielle Aufwendungen, die wie folgt untereinander aufgeteilt werden sollen:

1. Die Gemeinde Boostedt führt als heheberechtigte Gemeinde für die betreffenden Gewerbeflächen sowohl die Gewerbesteuerveranlagung als auch die Grundsteuerveranlagung durch.
2. Das Aufkommen der Grundsteuer steht der Gemeinde Boostedt zu.
3. Das Gewerbesteueraufkommen wird durch die Gemeinde Boostedt zu den Stichtagen 30. Juni und 31. Dezember im abgelaufenen Halbjahr für die betreffenden Gewerbeflächen festgestellt.

Nach Abzug der insoweit fällig werdenden Gewerbesteuerumlage werden die verbleibenden Netto-Gewerbesteuereinnahmen zwischen den Vertragspartnerinnen in dem Verhältnis 50:50 geteilt. Die Gemeinde Boostedt überweist die der Stadt Neumünster zustehenden Anteile innerhalb von sechs Wochen nach dem jeweiligen Stichtag. Bei der Ermittlung des Gewerbesteueraufkommens bleiben Beträge für Nachzahlungs- und Erstattungszinsen gem. § 233a Abgabenordnung außer Betracht.

4. Der Absatz 3 gilt entsprechend bei Steuererstattungen, die von der Gemeinde Boostedt an die Steuerpflichtigen zu leisten sind. Zinszahlungen an die Gewerbetreibenden bleiben hierbei ebenfalls unberücksichtigt.
5. Mit dieser Vereinbarung beantragen die Vertragspartnerinnen gemäß § 9 Abs. 5 FAG, das Gewerbesteueraufkommen bei der Ermittlung der Steuerkraftmesszahlen der Vertragspartnerinnen entsprechend der nachfolgenden Absätze zu berücksichtigen:
  - a) Die Gemeinde Boostedt meldet gegenüber dem Statistikamt Nord bis Ende Oktober eines Jahres für den Zeitraum vom 1. Juli des vergangenen Jahres bis zum 30. Juni des laufenden Jahres das nach Abs. 3 Satz 1 ermittelte Gewerbesteueraufkommen sowie die diesbezügliche Gewerbesteuerumlage; dies gilt entspre-

---

chend bei negativen Aufkommen aufgrund von Steuererstattungen (siehe Absatz 4).

- b) Für die Berechnungen zum Finanzausgleich wird abweichend von der Kassenstatistik das nach den Absätzen 3 und 4 gemeldete Aufkommen bei der Ermittlung der Steuerkraftzahlen der Vertragspartnerinnen diesen jeweils anteilig gemäß Abs. 3 zugerechnet.

6. Sollte der Antrag nach § 9 Abs. 5 FAG abgelehnt werden, werden die Nettogewerbesteuereinnahmen nach Abs. 3 nach Abzug der anteiligen Kreis- und Amtsumlage berechnet.

#### **§ 4 Bewirtschaftung, Unterhaltung, Sanierung**

Die laufenden Bewirtschaftungskosten für die Infrastruktur im interkommunalen Gewerbegebiet werden von der Gemeinde Boostedt getragen, vornehmlich finanziert durch das Grundsteueraufkommen.

#### **§ 5 Zustimmung**

Gemäß den Vorgaben der Landesplanung bedarf die Entwicklung der unter § 1 Abs. 3 definierten Flächen des Bebauungsplans 50 der Zustimmung der Stadt Neumünster, die erteilt wird, sobald die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Interessen der Stadt Neumünster gemäß § 2 ausreichend in die Planung eingeflossen sind.

Das Einvernehmen zur Interessengewährleistung soll vor der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hergestellt werden. Die Erklärung der Zustimmung erfolgt mittels Stellungnahme im Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Änderungen der Festsetzungen des B-Planes bedürfen, unabhängig davon, ob sie im laufenden Verfahren nach Erteilung der Zustimmung durch die Stadt Neumünster oder nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes erfolgen, der erneuten Zustimmung der Stadt Neumünster.

#### **§ 6**

##### **Vertragsänderung, Anpassung, Schriftform**

1. Werden durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes die diesem Vertrag zugrundeliegenden Vorschriften in der Weise geändert, dass sie die vereinbarten Regelungen wesentlich berühren, so verpflichten sich die Vertragspartnerinnen zur Anpassung an die neue Rechtslage.
2. Die Änderung dieses Vertrages, alle einseitigen Willenserklärungen im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses sowie alle Abreden über die Ausführung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit im Einzelfall gesetzlich nicht eine strengere Form (z. B. notarielle Beurkundung/Beglaubigung) vorgeschrieben ist.

---

## § 7

### **Vertrauensvolle Zusammenarbeit / Einigungsklausel**

Die Vertragspartnerinnen verpflichten sich gegenseitig zu vertrauensvoller und einvernehmlicher Zusammenarbeit. Die Stadt Neumünster wird in die Arbeitsgruppe Konversion sowie die gesamten Planungen zum Konversionsprozess eingebunden, soweit sie die Fläche des interkommunalen Gewerbegebietes berühren. Meinungsunterschiede und vertragliche Auslegungsprobleme sind im Rahmen der Möglichkeiten auszuräumen.

Die Vertragspartnerinnen verpflichten sich, bei jeglichen Uneinigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergeben, zunächst vor Beschreitung des Rechtsweges ein eigenständiges Einigungsverfahren durchzuführen.

Die Vertragspartnerinnen bestimmen den Schlichter gemeinschaftlich. Die Benennung bindet die Vertragspartnerinnen.

Die Kosten des Schlichtungsverfahrens tragen die Vertragspartnerinnen jeweils hälftig, soweit sie keine andere Vereinbarung treffen. Dies gilt auch für Kosten, die im Zuge dieses Vertragsabschlusses anfallen.

## § 8

### **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so behalten die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages ihre Wirksamkeit.

Die Vertragspartnerinnen sind jedoch verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Klausel möglichst nahekommt. Gleiches gilt, sofern der Vertrag Regelungslücken aufweisen sollte.

## § 9

### **Vertragslaufzeit, Kündigung**

1. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und tritt mit Unterzeichnung durch die Vertragspartnerinnen in Kraft.
2. Die Kündigung des Vertrages ist nur unter den Voraussetzungen des § 127 LVwG möglich.
3. Im Falle einer Kündigung sind etwaige Ansprüche zwischen den Vertragspartnerinnen im Rahmen eines Auseinandersetzungsvertrages auszugleichen. Hierbei sind auch Vorgaben von an der Finanzierung beteiligten Institutionen sowie ggf. einem Fördermittelgeber, insbesondere im Hinblick auf Rückzahlungspflichten, zu berücksichtigen.

---

Boostedt, den ....

Gemeinde Boostedt

Der Bürgermeister

-----

Neumünster, den ....

Stadt Neumünster

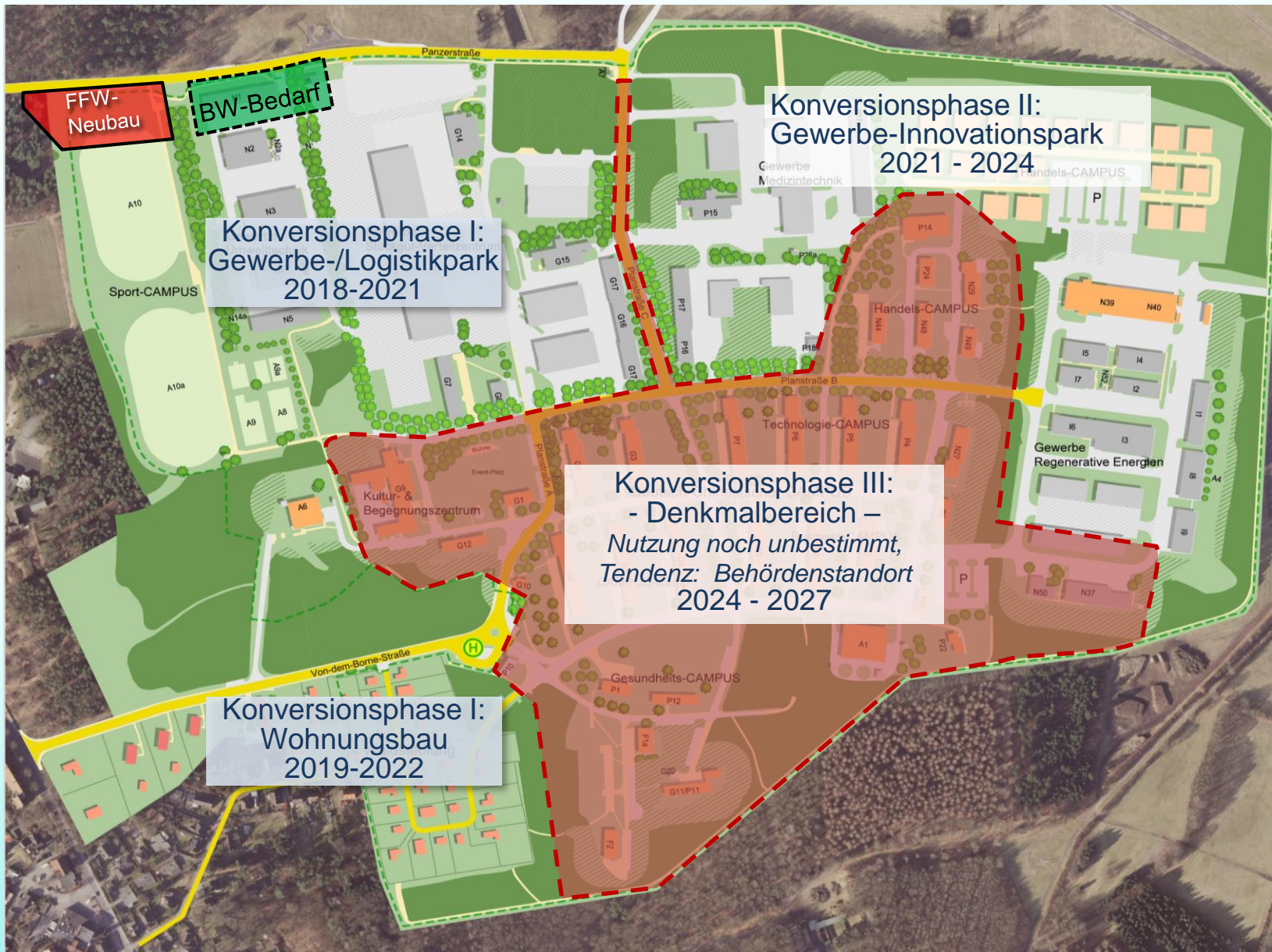
Der Oberbürgermeister

-----

# Konversion Rantzau-Kaserne Boostedt - Städtebauliche Konzeption 2020



Anlage 1



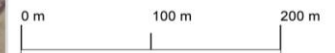
## - Entwicklungsmodell -

### Legende

- Gebäude
- Hauptverkehrsflächen
- Nebenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Waldflächen
- Sportflächen
- Kasernenzaun

### Konzeptplan

- öffentl. Verkehrsflächen
- Aufforstung
- Waldumwandlung
- Neuversiegelung
- Einzelbaum Bestand
- Einzelbaum Konzept
- Gewerbenutzungen
- Wohnnutzungen
- Sondernutzungen "RANTZAU-CAMPUS"



Datei: RKB\_Konzept\_20161006

Stand: Oktober 2016

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Boostedt  
über Amt Boostedt-Rickling  
Twiete 9, 24598 Boostedt



**Planverfasser:**  
GKU Standortentwicklung GmbH  
Albertinestr. 1, 13086 Berlin

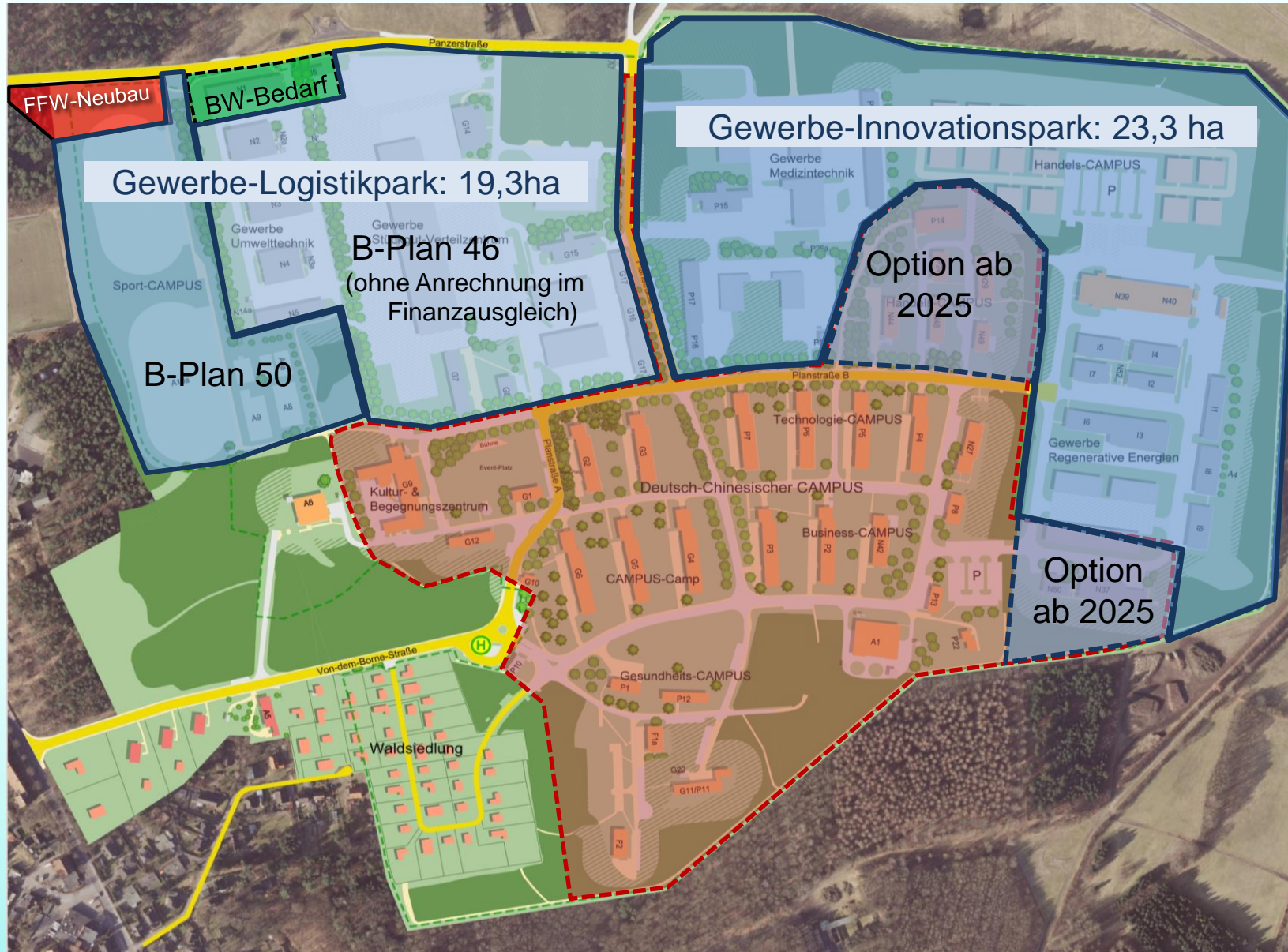


Tel.: 030/923721-0  
Fax: 030/923721-11  
E-Mail: buero-berlin@gku-se.de  
Web: www.gku-se.de

# Flächen des „Interkommunalen Gewerbegebietes“



Anlage 2



Interkommunaler  
Gewerbepark: 42,6 ha  
Optionsfläche: ~ 8 ha

Entwicklungszeitraum:  
7-10 Jahre



