

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2020/160**

**Abteilung 220 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Schwenker, Bernadette  
Telefon: + 49 7021 502-416

AZ:  
Datum: 16.11.2020

**Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes**  
**nach § 25 BauGB im Bereich "Bohnau-Süd"**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	09.12.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	16.12.2020

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB (ö)  
Anlage 2 - Lageplan zur Satzung über das Vorkaufsrecht (ö)

**BEZUG**

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.10.2020 (§ 84 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/111)
- Grunderwerb/Beauftragung Landsiedlung Baden-Württemberg in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2020 (§ 30 nö, Sitzungsvorlage GR/2020/135)
- Flächennutzungsplan in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2020 (§ 96 ö, Sitzungsvorlage GA/2020/002)
- Städtebauliche Modellrechnung in dieser Sitzungsrunde (Sitzungsvorlage GR/2020/151)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)  
Mitzeichnung von: 230, 320, BM, EBM, REF

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

- Eine aktive Wirtschaftsförderung, die sowohl die Bestandspflege als auch Neuansiedlungen fördert, ist Denkhaltung der Verwaltung.
- Förderung von Innovation, Kompetenz und Technologie.

### Leistungsziel 3:

Es werden 20 ha Gewerbeflächen bis 2025 geplant bzw. erschlossen.

### Maßnahme 3.04:

Planung vom Gewerbegebiet „Bohnau Süd“ (16 ha) bis 2025.

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Finanzielle Folgen sind nur zu erwarten, falls das Vorkaufsrecht gezogen wird.

## **ANTRAG**

Beschluss einer Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/160 dargestellt, an den im Lageplan vom 16.11.2020 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2020/160) gekennzeichneten Flächen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung im Bereich „Bohnau-Süd“ und zur Umsetzung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“ soll durch eine Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) das Vorkaufsrecht der Kommune an den im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Flächen begründet werden.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Die Stadt Kirchheim unter Teck verfolgt das strategische Ziel einer aktiven Wirtschaftsförderung, die sowohl die Bestandspflege als auch Neuansiedlungen fördert. Gemäß dieser strategischen Zielsetzung wurde das Leistungsziel formuliert neue Gewerbeflächen zu beplanen beziehungsweise zu erschließen. Als konkrete Maßnahme hierfür hat die Stadt Kirchheim unter Teck unter anderem die Planung des Gewerbegebiets „Bohnau-Süd“ benannt.

Der Flächennutzungsplan 2035 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen befindet sich gerade im Verfahren, der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.11.2020 dem Vorentwurf zugestimmt. Die Beschlussfassung im Gemeinsamen Ausschuss hierzu ist für den 03.12.2020 vorgesehen. Die Planung zeigt in Verbindung mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept den Gewerbeflächenbedarf bis 2035 auf und verortet diesen räumlich. Das Gewerbegebiet „Bohnau-Süd“ ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans entsprechend dargestellt.

Um das Gebiet „Bohnau-Süd“ entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs zu entwickeln, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau-Süd“, Planbereich Nr. 27.03, aufzustellen.

Um Unternehmen einen Standort anbieten zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet Bohnau nach Südwesten erweitert werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer bedarfsorientierten Fortsetzung der Gewerbegebietsentwicklung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Bohnau verfolgt.

Mit diesem Bebauungsplan wird auch eine Weiterentwicklung des Verkehrssystems vorbereitet. Ziel ist es, mittels einer Brücke über der Autobahn und einer Anbindung der Gewerbegebietserschließung an die B 465 südlich der Autobahnmeisterei, eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn 8 zu schaffen, die auch zu einer Entlastung des innerörtlichen Hauptverkehrsnetzes beiträgt.

Die Vorkaufrechtssatzung dient der Umsetzung und der Erreichbarkeit der oben skizzierten städtebaulichen Zielsetzungen. Der Grunderwerb erscheint zur Umsetzung des geplanten Gewerbegebiets zwingend erforderlich, da die bestehenden Grundstückszuschnitte nicht den Zuschnitten der künftigen Gewerbegrundstücke entsprechen. Eine Erreichung der Zielsetzung gelingt auch nur dann, wenn eine Verfügbarkeit der Flächen im Zusammenhang besteht und damit die erforderliche Neuordnung der Grundstückssituation vorgenommen werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ca. drei Hektar der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das Feldwegenetz im Eigentum der Stadt Kirchheim unter Teck. Der überwiegende Teil des circa 21 Hektar großen Geltungsbereichs befindet sich in privater Hand. Für die Realisierung des Gewerbegebiets ist daher ein entsprechender Grunderwerb zwingend erforderlich.

Die Stadt Kirchheim unter Teck ist sich bewusst, dass sie mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den normalen Grundstücksverkehr eingreift. Sie hält dieses planerische Sicherungsinstrument allerdings aus den genannten Gründen für erforderlich.

Die Eigentümer wurden bereits in einem Schreiben über die städtischen Planungsvorstellungen informiert.