

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/141

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Müller, Silvia
Telefon: +49 7021 502-425

AZ: 880.612
Datum: 22.09.2023

Verkauf der Flurstücke 4078 und 4079
- Grundsatzbeschluss
- Aufstellung eines Teilbebauungsplanes

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	18.10.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2023

ANLAGEN

Anlage 1 - LOI (nö)
Anlage 2 - Kostenübernahmevertrag (nö)
Anlage 3 - Lageplanauszug (nö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 110, 140, 230, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerfläche“ umgewandelt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro 480.018 Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Jahr	2023	2024
Teilhaushalt	02	01
Produktgruppe	1133	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113320004	701113320002
Sachkonto	68210000	68210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Bei einem Verkauf zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert kommt es zu Erträgen in Höhe von 480.018 Euro. Bei einem Buchwert von 281.635,92 Euro wird ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 198.382,08 Euro erwirtschaftet. Für das Jahr 2023 sind unter dem Auftrag 702113320004 Grundstückserlöse in Höhe von 989.000 Euro zur Abwicklung des Grundstücksgeschäfts eingeplant. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Doppelhaushalts 2024/2025 von einer zeitlichen Verschiebung ausgegangen wurde, sind die Erträge von 989.000 Euro in der Planung 2024 unter Auftrag 701113320002 berücksichtigt. Bei Abwicklung in diesem Jahr müssen die Mittel im Doppelhaushalt entsprechend angepasst werden.

Die Nebenkosten wie Notar, Grundbuchkosten und Grunderwerbssteuer sind vom Erwerber zu tragen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde berücksichtigt, dass die Fläche auf Grundlage des Teilbebauungsplanes zunächst nur als Lagerfläche genutzt werden darf. Ebenso wurde berücksichtigt, dass die südliche Fläche in einem 40-Meter-Streifen zur Autobahn nicht genutzt werden darf und mit einem Pflanzgebot belegt ist. Sollte sich die Nutzung im Zuge eines Bebauungsplanes Bohnau-Süd ändern, dann wird eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem bisherigen und dem neuen Verkehrswert des Kaufgegenstandes ausgelöst.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Vorbereitung des Verkaufs der Flurstücke 4078 und 4079 und der Vorbereitung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses für den Teilbebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau/Südost“.
2. Zustimmung zum „Letter of Intent“ (LOI), wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/141 dargestellt.
3. Zustimmung zum Kostenübernahmevertrag, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2023/141 dargestellt.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Garten- und Landschaftsbau Köber GmbH wurde die Nutzung ihres derzeitigen Lagerplatzes standortbedingt an der Schlierbacher Straße zum 31.12.2023 öffentlich-rechtlich untersagt. Die Stadt Kirchheim unter Teck beabsichtigt, das Unternehmen in der aktuellen Notsituation zu unterstützen, die Flurstücke 4078 und 4079 vor Abschluss der Gewerbegebietsentwicklung Bohnau-Süd zu verkaufen und für die Teilfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Nutzung als Lagerplatz zulässt, einzuleiten.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Die Stadt Kirchheim unter Teck beabsichtigt, die Garten- und Landschaftsbau Köber GmbH in ihrer aktuellen Notlage zu unterstützen, indem sie ein Ersatzgrundstück für die aufzugebende Lagerfläche in der Schlierbacher Straße zum Erwerb anbietet.

Die Suche nach verfügbaren Flächen hat ergeben, dass nur die Flurstücke 4078 und 4079 in Frage kommen. Diese Grundstücke liegen derzeit noch im Außenbereich, befinden sich aber innerhalb der Fläche, die aktuell zu einem Gewerbegebiet entwickelt wird. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss „Gewerbegebiet Bohnau- Süd“ vom 07.10.2020 umfasst diese Grundstücke. Allerdings befindet sich dieses Gewerbegebiet noch im Entwicklungsprozess. Es wird das Ziel verfolgt, ein innovatives und nachhaltiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Beispielsweise werden hierzu derzeit ein Energiekonzept sowie ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

Die Fertigstellung dieser Konzepte sowie ein Satzungsbeschluss des Gesamtbebauungsplanes „Bohnau- Süd“ kommen für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der möglichst zum 01.01.2024 ein Ersatzgrundstück benötigt, zu spät.

Der Stadt ist daran gelegen, soweit rechtlich zulässig und vertretbar, das Unternehmen zu unterstützen und zur Lösung der Problematik beizutragen.

Vor Abschluss der Gewerbegebietsentwicklung Bohnau-Süd sollen daher die Grundstücke veräußert und für die Teilfläche ein gesondertes Verfahren zur Aufstellung eines Teilbebauungsplanes „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau / Südost“ eingeleitet werden.

Es muss gewährleistet sein, dass sich der Erwerber auch an den künftigen, für ein innovatives und nachhaltiges Gewerbegebiet erforderlichen Konzepten, wie dem Energiekonzept und dem Mobilitätskonzept, beteiligt. Um dies zu gewährleisten, werden entsprechende Verpflichtungen in den Kaufvertrag aufgenommen. Außerdem wird ein Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz Bohnau / Südost“ mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Lagerplatz“ vorbereitet, der nur die Nutzung als Lagerplatz als Ersatz für den aufzugebenden Lagerplatz zulässt. Erst durch den Bebauungsplan „Bohnau-Süd“ wird die Nutzungsmöglichkeit erweitert.

Zudem muss sich der Betrieb verpflichten, sämtliche Fremdkosten, die der Stadt durch die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Bohnau - Südöstlicher Teil“ entstehen, zu erstatten.

Auf Basis dieses Lösungsansatzes fanden mehrfach intensive Gespräche und am 27.09.2023 ein finaler Abstimmungstermin mit den Vertretern des Betriebs Köber statt. Dabei wurden die wesentlichen Eckdaten des Kaufvertrages verhandelt. Der Kaufpreis entspricht dabei dem Verkehrswert mit einer Nachzahlungsverpflichtung, sofern durch den späteren „Bebauungsplan Bohnau- Süd“ die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden sollten.

Der Verkehrswert für die beiden Grundstücke wurde mit 480.018 Euro ermittelt. Dabei wurde die eingeschränkte Nutzung als Lagerplatz berücksichtigt, aber auch der ungünstige Grundstückszuschnitt und vor allem der Umstand, dass ein 40 Meter breiter Streifen entlang der Autobahn mit erworben werden muss, dieser aber nicht bebaut werden kann und zu großen Teilen mit einem Pflanzgebot belegt ist.

Die Absichtserklärung der Stadt (LOI) als auch der Kostenübernahmevertrag sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Um die weiteren Schritte (Kaufvertragsentwurf, Aufstellung des Bebauungsplanes) voranzutreiben, bedarf es einer grundsätzlichen Zustimmung zur Vorgehensweise.