

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/009

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

Federführung: Bauer, Heidi
Telefon: +49 7021 502-414

AZ:
Datum: 08.01.2024

**Vorkaufsrecht an Teilflächen von Flurstück 4682/13, Spitzwegstraße,
Gemarkung Kirchheim**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	31.01.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.02.2024

ANLAGEN

- Anlage 1 - Lageplan (ö)
- Anlage 2 - Planung Untergeschoss (ö)
- Anlage 3 - Planung Erdgeschoss (ö)
- Anlage 4 - Planung Schnitt A-A (ö)
- Anlage 5 - Planung Visu (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 230, 240, BMin, EBM, SWK

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

Ergänzende Ausführungen:

Die Entscheidung über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts hat noch keine Auswirkungen auf das Klima. Bei Nichtausübung wird sich in der Folge jedoch ein Bauvorhaben ergeben. Die dadurch entstehenden Auswirkungen werden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen bei Nichtausübung des Vorkaufsrechts

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

Zustimmung zum Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs.1, Satz 1, Nr. 1 BauGB an Teilflächen des Grundstücks Flst. 4682/13, Spitzwegstraße, Gemarkung Kirchheim.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Flurstück 4682/13, Spitzwegstraße, wurde verkauft. Teilflächen dieses Grundstücks sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Für diese Teilflächen hat die Stadt ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs.1, Satz 1, Nr. 1 BauGB.

Dieses Vorkaufsrecht kann der Käufer nicht abwenden (§ 27 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB). Die Stadt kann jedoch auf das Vorkaufsrecht verzichten. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts endet am 14.02.2024.

Der Käufer legte eine Planung vor (Anlagen 2 – 5), wonach unter Einbeziehung einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurstück 4682/11 drei Mehrfamilienhäuser entstehen könnten. Hierzu wäre eine Änderung des Bebauungsplanes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Der Gestaltungsbeirat empfahl im Dezember 2023 die Planung grundsätzlich weiterzuerfolgen. Seinen Änderungsforderungen will der Käufer nachkommen.

Die Empfehlung der Verwaltung lautet: Auf das Vorkaufsrecht an der Grünfläche sollte im Sinne einer baulichen Entwicklung unter Erhalt der prägenden Baumstruktur entlang des Fuß- und Radwegs verzichtet werden. Mit dem Instrument der Bauleitplanung in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag oder Durchführungsvertrag behält die Stadt ein entscheidendes Steuerungsmittel in der Hand.

Durch Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts wird gewissermaßen das Planungsziel „Öffentliche Grünfläche / Parkanlage“ an dieser Stelle aufgegeben und in Richtung auf eine Änderung des Bebauungsplanes gesteuert. Daher wird diese Entscheidung als solche mit grundsätzlicher Bedeutung angesehen, die damit in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit Vertrag vom 08.11.2023 wurde das Grundstück der Gemarkung Kirchheim, Flurstück 4682/13, Spitzwegstraße, Landwirtschaftsfläche mit 1.032 m², verkauft. Der wirksame Vertrag liegt der Stadt zur Überprüfung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes seit 14.11.2023 vor.

Das Flurstück 4682/13 liegt im Bereich des seit 25.10.1991 rechtskräftigen Bebauungsplans 07.04 „Spitzwegstraße“ (siehe Anlage 1). Die Spitzwegstraße ist derzeit nur einseitig auf ihrer Nordseite zu den Bahngleisen hin bebaut. Auf der Südseite sind Parkieranlagen in Form von Garagen angeordnet. Die Topographie steigt erst gemäßigt und dann steil nach Süden in Richtung Fuß- und Radweg zum Ludwig-Uhland-Gymnasium an.

Für die Teilflächen von Flst. 4682/13, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen sind, hat die Stadt ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs.1, Satz 1, Nr. 1 BauGB. Für die Teilflächen, die als Stellplatz (St) oder Tiefgarage (TGa) ausgewiesen sind, besteht kein Vorkaufsrecht.

Zuständig für die Entscheidung über eine Ausübung oder einen Verzicht zur Ausübung dieses Vorkaufsrechts wäre entsprechend der Hauptsatzung, aufgrund der Wertigkeit der Fläche, der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU). Da diese Entscheidung jedoch von grundsätzlicher Bedeutung ist, wird sie dem Gemeinderat vorgestellt (§ 4 (4) Ziff. 1

Hauptsatzung). Wenn hier auf das Vorkaufsrecht verzichtet wird, stellt dies gewissermaßen auch die Aufgabe des Planungsziels „Öffentliche Grünfläche / Parkanlage“ an dieser Stelle dar und weist die Richtung auf eine Änderung des Bebauungsplanes.

Bei Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs.1, Satz 1, Nr. 1 BauGB hat die Stadt gemäß § 28 Abs. 3 BauGB das Recht den Kaufpreis nach dem Verkehrswert des Grundstücks zu bestimmen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn die Stadt das im Bebauungsplan derzeit ausgewiesene Ziel „Öffentliche Grünfläche/Parkanlage“ auch tatsächlich umsetzt. Sie kann hier nicht das Vorkaufsrecht ausüben und dann (später) Bauland darauf zulassen.

Die Frist zur Ausübung dieses Vorkaufsrechts beträgt 3 Monate (§ 28 Abs. 2 BauGB) und endet am 14.02.2024.

Aus Sicht der Verwaltung soll das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden.

Begründung:

Der Bewuchs der Grünfläche in Verbindung mit der Topographie bleibt derzeit ohne weitere Maßnahmen hinter der Zielsetzung der Parkanlage als nutzbare öffentliche Grünfläche zurück. Im Sinne der Nachverdichtung und einer beidseitigen Bebauung der Spitzwegstraße soll das Grundstück baulich aktiviert werden.

Es gab von Seiten der Stadt bereits Überlegungen den Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern und Wohnbebauung zuzulassen. Das Bebauungsplanverfahren sollte ursprünglich bereits im Herbst 2016 beginnen. Der Gemeinderat hat damals ein Modell gefordert, dem der damalige Eigentümer jedoch nicht nachkam. Mit dem jetzigen Käufer von Flst. 4682/13 fanden bereits konstruktive Gespräche mit der Verwaltung statt. Sein geplantes Projekt wurde im Dezember 2023 im Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Als neuer Vorhabenträger ist er bereit, den geforderten Änderungen aus dem Gestaltungsbeirat nachzukommen. Aktuell wird die Entwurfsplanung dahingehend überarbeitet. Diese ist dann die Grundlage für die Objektpläne einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung und wird im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses näher vorgestellt

Die Planung des Käufers sieht auf dem Grundstück eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern zu je sieben Wohneinheiten vor (vgl. Anlage 2 – 5 Planstand zur öffentlichen Sitzung Gestaltungsbeirat am 08.12.2023). Diese Planung wurde von Seiten des Käufers bereits überarbeitet, von der Stadt jedoch noch nicht geprüft. Daher werden hier nur Pläne in die Anlagen aufgenommen, die auch dem Gestaltungsbeirat vorlagen.

Zur Realisierung seiner Pläne benötigt der Investor eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. 4682/11 (ersichtlich in Anlage 2). Dabei ist auch ein Flächentausch in der Form denkbar, dass die Stadt (SWK) danach Eigentümer des westlichen Drittels und der Investor der östlichen zwei Drittel wird. Diese Möglichkeit wurde seitens des Investors angeboten und wird derzeit geprüft. Es bestünde dann die Möglichkeit, dass die SWK ein Mehrfamilienhaus an dieser Stelle in eigener Regie errichtet oder das Gebäude im Auftrag der SWK ebenfalls durch den Investor / Bauträger im Rahmen des Gesamtkonzeptes errichtet wird. Die vorliegenden Planungen bedürfen noch einer gründlichen Überarbeitung bzw. Anpassung an die Vorgaben der Stadtplanung.

Das städtische Grundstück Flst. 4682/11 ist aktuell im Bebauungsplan auch als „öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit Pflanzgebot“ ausgewiesen und kann erst nach Änderung in eine Privatfläche - beispielsweise eine Wohnbaufläche - verkauft bzw. übertragen werden.

Auf das Vorkaufsrecht der Grünfläche sollte im Sinne einer baulichen Entwicklung unter Erhalt der prägenden Baumstruktur entlang des Fuß- und Radwegs verzichtet werden. Mit dem Instrument der Bauleitplanung in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag oder Durchführungsvertrag behält die Stadt ein entscheidendes Steuerungsmittel in der Hand.

Wenn auf das Vorkaufsrecht verzichtet wird, wird der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vorbereitet. Das Sachgebiet Stadtplanung wird die entsprechende Vorlage dazu erstellen.