Stadt Dommitzsch

BESCHLUSSVORLAGE - Nr. 6/2023 für Stadtratssitzung am 16.01.2023

X	öffentliche Sitzung				nicht öffentliche Sitzung		
	rbeitet vom:		Hauptamt Bauamt Kämmerei		Anlagen: -		
Betreff: Verkauf des Flurstückes 63/9 der Flur 12 Gemarkung Dommitzsch							
Beschlussantrag: 1. Day Stadtrat heachlight den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages zwischen der Stadt							
1.	Der Stadtrat beschließt, den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages zwischen der Stadt Dommitzsch und Herrn Holger Schmidt, Martha-Brautzsch-Straße 21 in 04838 Doberschütz für das Flurstück 63/9 der Flur 12 Gemarkung Dommitzsch mit einem Verkaufswert von 8 €/m² und einer Grundfläche von 27.989 m².						
2.					ürgermeister den notariellen Kaufvertrag erbundenen Nebenkosten durch den Käufer		

Begründung:

Im Zeitraum von November 1997 bis April 1998 wurde die Erschließung des Altindustriestandortes "Tonwerke" Dommitzsch vorgenommen.

Die Stadt Dommitzsch plante dann die Entwicklung eines Gewerbestandortes auf einer innerstädtischen Fläche südlich der Dübener Straße. Bis in die Jahre 1997/1998 befand sich am Standort ein gründerzeitliches Tonwerk, welches durch die Stadt Dommitzsch aus Gründen des Leerstandes und des zunehmenden Verfalls abgebrochen wurde. Auf einem Teil des Gebietes ist seit 1996 die metallverarbeitende Firma ASD Anlagen- und Sonderformstückbau GmbH ansässig.

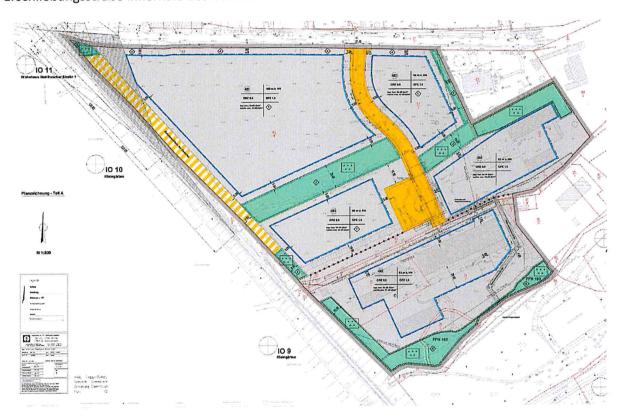
Etwa 50 % des Plangebietes unterliegen seit dem Abbruch keiner Nutzung.

Zur Umsetzung des Planungsvorhabens wurde vom Stadtrat der Stadt Dommitzsch in seiner Sitzung vom 26.04.2004 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dübener Straße" gefasst und damit das Planverfahren förmlich eingeleitet. Das Plangebiet umfasst 5,76 ha. Es wurde eine Umweltprüfung und ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dübener Straße" wurde durch das Landratsamt Nordsachsen unter dem Aktenzeichen: 06186-2010 und der Registriernummer: 090-07-2010 am 10.12.2010 genehmigt.

Die wesentlichen Zielstellungen und Planungsinhalte des Bebauungsplanes sind die Standortsicherung der Fa. ASD Anlagen- und Sonderformstückbau GmbH durch Festlegung des Areals als Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der zulässigen Emissionsgrenzwerte, die Ansiedlung neuer Gewerbegebiete, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten durch den bestehenden Betrieb durch Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, die Sicherung vorhandener wertvoller Grünstrukturen, der Aufbau eines Biotopverbundsystems innerhalb des Plangebietes und Vernetzung mit dem umliegenden Freiraum durch Neuanlage von Grünflächen zwischen den einzelnen Baugebieten und Anlagen von Grünelementen innerhalb der Baugebiete sowie die Sicherung der Verkehrserschließung -vorhandene Gewerbestraße-.

Im Süden soll der Gewerbebetrieb der ASD GmbH für den Bestand sowie für weitere Entwicklungen durch Ausweisung gewerblicher Nutzung gesichert werden. Darüber hinaus soll eine weitere Ansiedlung von Gewerbegebieten auf der nordwestlich angrenzenden Freifläche ermöglicht werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dübener Straße sowie über die neu errichtete Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes.



Die Flächenaufteilung stellt sich wie folgt dar:

GE 1	18.588 m ²	zum Verkauf
GE 2	4.810 m ²	verkauft
GE 3	5.464 m ²	zum Verkauf
GE 4	6.000 m ²	ASD GmbH
GE 5	2.459 m ²	ASD GmbH

Die Erschließung des Standortes wurde aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" mit der Nebenbestimmung gefördert, dass die Grundstücke überwiegend förderfähigen Unternehmen i.S.d. GA zur Verfügung gestellt werden. Zurzeit sind ca. 42% der Fläche an die förderfähige Firma ASD GmbH Dommitzsch veräußert.

Um die Nebenbestimmungen zu erfüllen, müssen sich auf den noch freien Grundstücken vorrangig förderfähige Unternehmen ansiedeln können. Generell sind mindestens 51% der Nettofläche an förderfähige Unternehmen zu veräußern. Mit dem Verkauf des GE 2 mit 4.810 m² erfüllt die Stadt Dommitzsch 49%.

Mit Schreiben vom 09.12.2022 stellte Herr Schmidt den Antrag zum Erwerb des Flurstückes 63/9 der Flur 12 Gemarkung Dommitzsch, welches sich im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dübener Straße" befindet. Dieses Flurstück ist im Bebauungsplan als GE 1 und GE 3 bezeichnet.

Im Vorfeld wurde über das Landratsamt Nordsachsen -Bauplanungsamt- abgefragt, ob hier eine Änderung des B-Planes erfolgen muss. In einem Schreiben wurde uns mitgeteilt, dass Photovoltaikanlagen bauplanungsrechtlich zu den "Gewerbebetrieben aller Art" i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gehören und in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind. Eine Änderung in ein Sondergebiet ist daher nicht notwendig.

Die Zweckbindungsfrist für das Gewerbegebiet, auf Grund ausgereichter Fördermittel, beträgt 25 Jahre, beginnend ab dem 27.05.1998. Die Bindefrist endet daher am 28.05.2023.

Daraus ableitend ergibt sich für den Zeitraum (Solarnutzung ab dem Abschluss des Kaufvertrages 01/2023 bis 05/2023 bis zum Ende der Zweckbindung) eine Rückzahlung von Fördermitteln in Höhe von ca. 7.750 €. Bezüglich der Kostenübernahme steht die Stadtverwaltung mit Herrn Schmidt noch in Kontakt.

Herr Schmidt beabsichtigt auf dieser Fläche die Errichtung einer PV-Anlage. Erste Gespräche mit Herrn Schmidt gab es bereits im August 2022, indem er sein Projekt vorstellte. Danach hat Herr Schmidt Kontakt mit der envia aufgenommen um den Einspeisepunkt in Erfahrung zu bringen. Das hat einige Zeit in Anspruch genommen. Der Einspeisepunkt liegt nunmehr vor und befindet sich in der Straße des Friedens.

Vom Gewerbegebiet "Dübener Straße" bis zum Einspeisepunkt ist eine Leitung zu ziehen, die über öffentlichen Grund verläuft, so dass mit Abschluss des Kaufvertrages ein Leitungsrecht über die Flurstücke in das Grundbuch eingetragen werden sollte.

Die PV-Generatorleistung soll bei 2.185 kWp liegen, die PV-Generatoroberfläche beträgt 10.377 m² und es werden ca. 4.370 PV-Module verbaut mit ca. 17 Wechselrichter.

Das Gewerbe für diese Anlage wird bei der Stadtverwaltung Dommitzsch angemeldet und die Stadt Dommitzsch soll von der Einspeisung profitieren können.

Der aktuelle Verkehrswert für dieses Grundstück liegt bei 8 €/m². Der Antragsteller beabsichtigt diese gesamte Fläche von 27.989 m² mit einem gesamten Kaufpreis von 223.912 € ohne Nebenkosten zu erwerben.

Dem Stadtrat wird empfohlen, den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages zwischen der Stadt Dommitzsch und Herrn Holger Schmidt, Martha-Brautzsch-Straße 21 in 04838 Doberschütz für das Flurstück 63/9 der Flur 12 Gemarkung Dommitzsch mit einem Verkaufswert von 8 €/m² und einer Grundfläche von 27.989 m² zuzustimmen.

Gleichzeitig soll der Stadtrat den Bürgermeister ermächtigen, den notariellen Kaufvertrag abzuschließen, wobei alle mit dem Kaufvertrag verbundenen Nebenkosten durch den Käufer getragen werden.

Schlobach Bürgermeister

3