



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	033/2010
<b>Datum:</b>	01.07.2010

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	17.06.2010	nicht öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	24.06.2010	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 01.07.2010	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 01.07.2010
..... Amtsleitung		..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Henrik Neumann	Zimmer: 12
E-Mail:	henrik.neumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

Konversionsflächen - Weiteres Vorgehen bei der Planung und Entwicklung;  
hier: Übernahme von Erschließungs- und Infrastrukturanlagen

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt, die Übernahme der nach den städtischen Planungen und Konzepten notwendigen Erschließungsanlagen für die Entwicklung und Unterhaltung der Konversionsbereiche durch städtebauliche Verträge wie folgt zu regeln:
  - Die Stadt Kitzingen übernimmt gemäß **Variante 2** die notwendigen Erschließungsanlagen zu einem Stichtag in unverändertem Zustand zuzüglich durch den Flächeneigentümer Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, zu erbringender Ablösebeträge, um die Erschließungsanlagen in einen neuwertigen und gebrauchsfähigen Zustand versetzen zu können.

und je nach Bedarf

  - Die Stadt Kitzingen stimmt gemäß **Variante 5** die Übernahme der Erschließungsanlagen durch einen Erschließungsträger bzw. eine Entwicklungsgesellschaft, die den Übergang der Erschließungsanlagen selbständig mit dem Flächeneigentümer vertraglich regelt, im planungstechnischen Einvernehmen ab.

**Sachvortrag:**

**1. Ausgangslage**

- a) Der Stadtrat hat mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) die Grundzüge der Entwicklung der Kitzinger Konversionsflächen beschlossen.

- b) Einen Grundsatzbeschluss über die Teilfortschreibung des ISEK fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.10.2008. Darin wurden die Prioritäten und Entwicklungsrichtungen für Planung und Erschließung der Konversionsflächen definiert.
- c) Am 26.11.2009 hat der Stadtrat in seiner Sitzung die Einleitung von Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für alle 3 Konversionsliegenschaften beschlossen.
- d) Am 04.05.2010 wurde zur Sondersitzung Konversion des Stadtrates das weitere strategische Vorgehen bei der Entwicklung und Beplanung der Konversionsflächen erläutert und anhand von Ablaufdiagrammen veranschaulicht.
- e) Am 10.06.2010 wurde das allg. gültige Strategiepapier zur Übernahme der Erschließungs- und Infrastrukturanlagen auf den Konversionsflächen den Referenten für Konversion und Stadtentwicklung vorgestellt und beraten. Die abschließende Fassung liegt nun zur Entscheidung vor.

## 2. Planerische Grundlagen

Grundsätzlich sind planerische Grundlagen notwendig, um Aussagen zu künftig notwendigen Erschließungsanlagen tätigen zu können.

Die Stadt Kitzingen hat in der Vergangenheit bereits wichtige Planungen erarbeitet und durch Stadtratsbeschluss als Handlungsgrundlage abgesichert.

### a) Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt das Leitbild der Stadtentwicklung für die Zukunft dar. Im ISEK sind entsprechende Nachnutzungsvorstellungen zu den einzelnen Konversionsflächen formuliert.

Detaillierte Aussagen in Bezug auf die Erschließung sind aus dem ISEK nur insofern abzuleiten, dass grobe Nutzungsvorstellungen sowie deren räumliche Darstellung im ISEK gewisse Rückschlüsse auf Lage und Umfang der Infrastruktur zulassen.

Das ISEK wurde im Oktober 2008 durch einen Beschluss zur Prioritätensetzung der Konversionsflächen und die Festlegung von Schwerpunkt-Entwicklungsrichtungen ergänzt. Bei der Entwicklung der Konversionsflächen wird in der Regel eine Entwicklung von Innen nach Außen angestrebt.

### b) Städtebauliche Rahmenplanungen

Die Städtebauliche Rahmenplanung stellt in einem feineren Maßstab als das ISEK geplante bauliche Nutzungen sowie die grundsätzliche Infrastruktur, insbesondere die Straßenerschließung, dar.

Die Rahmenplanungen sind damit eine wichtige Grundlage für die Lage und Dimensionierung notwendiger Erschließungsanlagen.

### c) Festlegung der zukünftigen Hupterschließungsachsen

Auf der Grundlage von Rahmenplänen können Hupterschließungsachsen festgelegt werden, die sowohl Straßenerschließung als auch Ver- und Versorgungsleitungen umfassen sollten. Diese Hupterschließungsachsen sollten die grundsätzliche Erschließung, Entwicklung und Unterhaltung eines Baugebietes absichern und sind daher vorzugsweise in öffentliche Hand zu übernehmen.

## 3. Grundsätzliches Vorgehen bei der Übernahme der Erschließungsanlagen

Wie bereits mehrfach erörtert, erfordert die Entwicklung der Konversionsstandorte koordiniertes und zielgerichtetes Planen und Handeln zur Wahrung der städtischen Interessen und Belange.

Die Übernahmekonzepte der Erschließungs- und Infrastrukturanlagen mit Hilfe sog. „Städtebaulicher Verträge“ stellen einen weiteren Baustein der erstmals am 04.05.2010 vorgestellten Strategiekonzepte bzw. Konversionsfahrpläne dar.

**a) Planerische Vorgehensweise zur Übernahme öffentlicher Haupterschließungsanlagen**

Die grundsätzliche planerische Vorgehensweise bei der weiteren Planung und Entwicklung der Konversionsflächen aus Sicht der Verwaltung wurde dem Stadtrat am 04.05.2010 anhand von Schaubildern vorgestellt.

Zunächst sind aus den Vorgaben des ISEK Rahmenplanungen, ggf. aus städtebaulichen Wettbewerben heraus, zu entwickeln, auf deren Grundlage eine Gegenüberstellung des Infrastrukturbestandes und der für die Nutzung notwendigen Infrastruktur erfolgt.

Anschließend ist durch Beschluss festzulegen, welche Hauptachsen perspektivisch in die kommunale Hand übergehen sollen, um die Konversionsflächen grundlegend erschließen und unterhalten zu können. Dies ist im Fall der Harvey Barracks bereits erfolgt.

Über einen städtebaulichen Vertrag soll dann insbesondere die Übernahme der Haupterschließung, deren Umfang und Zustand, sowie die Feststellung der notwendigen Ablösesummen rechtlich geregelt werden.

Dies sollte vorzugsweise für jede Konversionsfläche separat erfolgen, da es deutliche Unterschiede beim Infrastrukturbestand, bei den geplanten Entwicklungsrichtungen und den Umsetzungshorizonten gibt.

**b) Grundsätzliche planerische Vorgehensweise zur Übernahme von privaten Nebenerschließungsanlagen**

Spätestens parallel zur verbindlichen Bauleitplanung sind zur Entwicklung der Teilbereiche in den Konversionsgebieten städtebauliche Verträge bzw. Durchführungsverträge mit den jeweiligen Investoren abzuschließen, welche inhaltlich definieren, welche Erschließungsanlagen in welcher Qualität durch wen herzustellen sind.

**4. Regelungsmöglichkeiten und Varianten der Übernahme der Erschließungsanlagen**

Städtebauliche Maßnahmen, also auch Planungs- und Erschließungsmaßnahmen, lassen sich am Besten mit Hilfe „Städtebauliche Verträge“ steuern und regeln

**a) Städtebauliche Verträge**

Städtebauliche Verträge finden sich in § 11 des Baugesetzbuches. Sie sind ein geeignetes Instrument, städtebauliche Maßnahmen, also auch Planungs- und Erschließungsmaßnahmen, öffentlich-rechtlich zu regeln. Insbesondere sind dabei auch Rechte, Pflichten und Kosten, die im Zuge von Maßnahmen entstehen, festzuhalten. Üblicherweise werden solche Verträge zwischen Kommunen und Investoren, Erschließungsträgern bzw. Grundstückseigentümern geschlossen.

Die Erfahrung zeigt, dass solche städtebauliche Verträge sehr komplexen Inhalts sein können und es sich meistens um finanziell umfangreiche Maßnahmen handelt.

Daher haben sich andere konversionsbetroffene Städte der Hilfe von entsprechend erfahrenen und spezialisierten Rechtsanwaltskanzleien bedient. Dies ist auch in Kitzingen erforderlich.

**b) Varianten der Übernahme der Erschließungsanlagen**

Die Möglichkeiten nachfolgender Vertragsvarianten unterscheiden sich vordergründig durch die Vertragspartner.

- **Übernahme von der BIMA durch die Stadt Kitzingen**

**Variante 1** Übernahme der Erschließungsanlagen in einem neuwertigen und bedarfsgerechten Zustand in das Eigentum der Stadt

Bewertung:

Diese Variante würde den Vorteil besitzen, dass die Stadt Kitzingen eine neuwertige und bedarfsgerechte Infrastruktur erhalten würde. Jedoch bleibt die Stadt nur eine geringe Einflussnahme auf den Umsetzungshorizont der Maßnahmen. Sie könnte etwa für den Fall einer konkreten Investorenanfrage nicht sicherstellen, dass eine Erschließungsanlage zu einem bestimmten Zeitpunkt bedarfsgerecht hergestellt ist.

**Variante 2** Übernahme der Erschließungsanlagen ins Eigentum der Stadt, im aktuellen Zustand zuzüglich durch den Flächeneigentümer zu erbringender Ablösebeträge, um die Erschließungsanlagen in einen neuwertigen und bedarfsgerechten Zustand versetzen zu können

Bewertung:

Diese Variante zielt darauf ab, dass von der BIMA eine Ablössumme gezahlt wird, welche die Stadt in die Lage versetzt, die Erschließungsanlagen Zug um Zug nach Baufortschritt selbst zu ertüchtigen. Damit wäre für die Stadt Kitzingen weitreichender Handlungsspielraum gegeben. Sie könnte damit bestimmen, welche Erschließungsanlagen zu welchem Zeitpunkt hergestellt werden und könnte damit relativ flexibel agieren.

- **Übernahme durch Investoren**

**Variante 3** Übergabe der Erschließungsanlagen durch die BIMA in neuwertigem und bedarfsgerechtem Zustand in das Eigentum des jeweiligen Investors

Bewertung:

Mit dieser Variante ist eine Steuerung der Erschließung durch die Stadt außerhalb der Bauleitplanung nicht mehr möglich. Auf den Zeitpunkt und den Ort der Herstellung oder Ertüchtigung von Erschließungsanlagen kann praktisch kein Einfluss mehr ausgeübt werden. Darüber hinaus ist damit eine kleinteilige Entwicklung wahrscheinlich, die aber durch die Aufsplitterung dazu führt, dass die einzelnen Investoren in der Entwicklung voneinander abhängig sind. Das bedeutet unter Umständen, dass eine Nichtertüchtigung nur in einem Teilbereich dazu führen würde, dass die dahinterliegenden Grundstücke nicht erschließbar sind. Zusätzlich stellt sich die Frage was passiert, wenn der Investor sein Gewerbe oder sein Grundstück aufgibt.

**Variante 4** Übergabe der Erschließungsanlagen durch die BIMA ins Eigentum des jeweiligen Investors, in aktuellem Zustand zuzüglich durch den Flächeneigentümer zu erbringender Ablösebeträge, um die Erschließungsanlagen in einen neuwertigen und bedarfsgerechten Zustand versetzen zu können

Bewertung:

Mit dieser Variante ist eine Steuerung der Erschließung durch die Stadt außerhalb der Bauleitplanung nicht mehr möglich. Auf den Zeitpunkt und den Ort der Herstellung oder Ertüchtigung von Erschließungsanlagen kann praktisch kein Einfluss mehr ausgeübt werden.

Darüber hinaus ist damit eine kleinteilige Entwicklung wahrscheinlich, die aber durch die Aufsplitterung dazu führt, dass die einzelnen Investoren in der Entwicklung voneinander abhängig sind. Das bedeutet unter Umständen, dass eine Nichtertüchtigung nur in einem Teilbereich dazu führen würde, dass die dahinterliegenden Grundstücke nicht erschließbar sind. Zusätzlich stellt sich die Frage was passiert, wenn der Investor sein Gewerbe oder sein Grundstück aufgibt.

- **Übernahme durch einen Erschließungsträger**

**Variante 5** Übernahme der Erschließungsanlagen durch einen Erschließungsträger bzw. eine Entwicklungsgesellschaft, die den Übergang der Erschließungsanlagen selbständig mit dem Flächeneigentümer vertraglich regelt

Bewertung:

Diese Variante wäre aus Sicht des Stadtbauamtes eine Vorzugsvariante, wenn durch eine entsprechende Vertragsgestaltung neben der Planungshoheit auch ein weitgehendes Mitsprache-recht der Stadt Kitzingen bei der Umsetzung gewährleistet wäre. Damit könnte sicher gestellt werden, dass flexibel auf Investorenanfragen reagiert werden könnte und durch den Erschließungsträger eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgt. Die Risiken der Stadt Kitzingen würden in diesem Falle deutlich minimiert.

Gegenwärtig ist nicht absehbar, dass ein Erschließungsträger für die Stadt Kitzingen tätig wird bzw. eine entsprechende Entwicklungsgesellschaft gegründet wird. Daher wird aus Sicht des Stadtbauamtes diese Variante gegenwärtig als zweitrangige Alternative betrachtet.

**c) Vergleich mit anderen Konversionsstandorten am Beispiel Fürth**

Innerhalb der Entwicklung von Konversionsflächen anderer konversionsbetroffener Kommunen erfolgte die Übernahme von notwendigen Erschließungsanlagen von der BIMA. In Aschaffenburg geschah das über eine städtische Entwicklungsgesellschaft, in anderen Fällen, wie in Fürth, schloss die Kommune direkt städtebauliche Verträge mit dem Bund ab. Dabei bediente sich die Stadt externer rechtlicher Hilfe.

In Fürth war der Abschluss städtebaulicher Verträge in der Regel mit Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen verknüpft, weil die Flächen überwiegend innerstädtisch und von überschaubarer Größe<sup>1</sup> waren.

**d) Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt nach Abwägung der Vor- und Nachteile die **Variante 2** als Vorzugsvariante vor, in dem die Anlagen so übernommen werden, wie sie zu einem Stichtag stehen und liegen. Dazu muss die Stadt Kitzingen einen Ablösebetrag von der BIMA erhalten, der sie in die Lage versetzt, die notwendigen Erschließungsanlagen in einen bedarfsgerechten Zustand zu bringen.

Neben der Planungshoheit würde die Stadt Kitzingen über eine maximale Flexibilität verfügen, was den Zeitraum und die Prioritätensetzung bei der Schaffung der Erschließungsanlagen angeht.

Dieser Beschluss stellt zudem eine sehr wichtige Vorgabe bei der weiteren Planung und rechtlichen Ausgestaltung des Konversionsprozesses, und insbesondere einen wichtigen Leitfaden bei den Verhandlungen mit der BIMA dar.

---

<sup>1</sup> Überschaubar meint in diesem Fall, dass die Flächen meistens eine Größe aufwiesen, dass sie in einem Zug überplanbar waren und nicht in mehrere Teilplanungen aufgeteilt werden mussten.

## **5. Weiteres Vorgehen**

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, mit der BIMA städtebauliche Verträge zur Übernahme der Hapterschließungsanlagen in den jeweiligen Konversionsstandorten gemäß Variante 2 mit Hilfe Dritter zu erarbeiten.
- b) Die einzelnen Verträge werden dem Stadtrat Zug um Zug zur Genehmigung vorgelegt.

**Anlagen:**