



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	271/2010
Datum:	18.11.2010

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.11.2010	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 18.11.2010 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 18.11.2010 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 103 "Gewerbegebiet Larson Barracks":
hier: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und Einleitung eines
Änderungsverfahrens für einen Teilbereich des Flächennutzungsplanes (36. Änderung)

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 3 BauGB die Einleitung eines Änderungsverfahrens für einen Teilbereich des Flächennutzungsplanes im Bereich der Larson Barracks (36. Änderung). Der Bereich der Änderung ist aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.
Planungsziel ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nach § 1 BauNVO sowie im südlichen Randbereich des Plangebietes eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.
3. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gewerbegebiet Larson Barracks“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich. Er umfasst die Flurstücke der Gemarkung Kitzingen: 1630/4, 1907 teilweise., 2192/1 tlw., 2206/1, 2206/2, 2206/3, 2227, 2228, 2447, 2447/3 tlw., 2447/4 tlw., 2447/5, 2521/1, 2521/2, 2526, 2569 und 2607/5 tlw.
Planungsziele sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie im südlichen Randbereich des Plangebietes die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.
4. Die Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.
5. Über städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass Kosten oder sonstige Aufwendungen für mit dem Vorhaben verbundene städtebauliche Maßnahmen, insbesondere Erschließungsaufwendungen, zu Lasten des Investors gehen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

- a) Am 07.12.2006 gab der Stadtrat mit dem Grundsatzbeschluss zum ISEK auch den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung für den Standort Larson Barracks die Entwicklungsrichtung Gesundheit, Wellness, Erholung und Wohnen vor.
- b) Am 10.12.2009 beschloss der Stadtrat im Rahmen der europaweiten Ausschreibung mit der Festlegung der groben Nutzungsarten konkret die städtebauliche Entwicklungsrichtung der Larson Barracks als innovatives Gewerbegebiet:
„Die Larson Barracks sollen innovativ, nachhaltig und mit dem Schwerpunkt im produzierenden Gewerbe entwickelt werden. Daneben ist die Ansiedlung von Bildungs- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen wünschenswert. Die umliegenden bereits bebauten Gebiete sind bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Vergabe besonders zu begrüßen sind zudem arbeitsplatzintensive Branchen“.
- c) Anfang April 2010 teilte der Landkreis Kitzingen mit, dass ggf. ein neuer Standort für das Kreiskrankenhaus in Erwägung gezogen wird und die Konversionsstandorte Larson Barracks und Marshall Heights in der engeren Wahl stünden.
- d) Am 10.06.2010 wurden die Sitzungsvorlagen Nr. 41/2010 und Nr. 42/2010 nicht öffentlich im Stadtrat beraten und an die Verwaltung mit der Bitte zurückgegeben, einen Beschluss über den Krankenhausstandort „Marshall Heights“ im Stadtrat herbeizuführen.
- e) In seiner Sitzung am 24.06.2010 hat der Stadtrat daraufhin beschlossen, den möglichen Krankenhausneubau nicht in den Larson Barracks, sondern in den Marshall Heights einzuordnen.
- f) Der Standort Larson Barracks behält somit die am 10.12.2009 im Rahmen der europaweiten Ausschreibung festgelegte und beschlossene Nutzungsart.
- g) Der Erwerb der Liegenschaft Larson Barracks erfolgte am 27.10.2010 nach Abschluss der europaweiten Ausschreibung durch die Innopark Kitzingen GmbH.
- h) Am 18.11.2010 sind die Vorstellung des Nutzungskonzeptes durch die Innopark Kitzingen GmbH und ein entsprechender Grundsatzbeschluss im Stadtrat geplant.

2. Aktuelle planungs- und baurechtliche Einordnung

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich Larson Barracks als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) 2006 weist als Zielvorgabe für das Areal „Larson Barracks“ die Entwicklungsrichtung Gesundheit, Wellness, Erholung und Wohnen aus. Diese Entwicklungsrichtung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 10.12.2009 geändert.

Nunmehr soll in den Larson Barracks ein innovatives Gewerbegebiet mit begleitenden Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen entstehen.

3. Art des Verfahrens

Grundsätzlich käme bei einer Planung, die in überwiegendem Interesse eines Investors liegt, als Planinstrument der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Betracht.

Diese setzt jedoch voraus, dass in einem Durchführungsvertrag genau definiert wird

- welche baulichen Nutzungen in welchen Bereichen des Bebauungsplanes durchgeführt werden;
- innerhalb welcher Fristen diese einzelnen Nutzungen aufgenommen werden sollen.

Aus gegenwärtiger Sicht liegen Voraussetzungen, einen solchen Durchführungsvertrag zu schließen, nicht vor, da dem Vorhabensträger nach eigenen Angaben selbst nur Interessensbekundungen für etwa die Hälfte der Flächen vorliegen.

Daher wird dem Stadtrat ein Normal-Verfahren nach §§ 8 bis 10 BauGB vorgeschlagen. Zu tragende Kosten, z. B. Planungs- und Erschließungsaufwendungen, sind über einen oder mehrere städtebauliche Verträge zu regeln.

Die Planverfahren für den vorhabenbezogenen und den qualifizierten („normalen“) Bebauungsplan unterscheiden sich nicht.

Für eine zügige Verfahrensabwicklung sollen die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt werden.

4. Planungsziele

a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Larson Barracks sowie notwendiger Erschließungsbereiche (Regenüberlaufbecken, Teile des Steigweges).

Sollte sich im weiteren Verfahrensverlauf herausstellen, dass diese Erschließungsbereiche ganz oder teilweise nicht der Überplanung bedürfen, kann der Geltungsbereich entsprechend verringert werden.

b) Bauliche Nutzungen

Der Vorhabensträger plant grundsätzlich die Errichtung eines Gewerbegebietes. Im Kernbereich soll dieses keinen Einschränkungen unterliegen. Daher soll in diesem Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Der Kernbereich des nicht eingeschränkten Gewerbes soll von einem eingeschränkten Gewerbegebiet umgeben werden, d. h. dass z.B. gewerbliche Nutzungen in ihrer Lärmwirkung tags/nachts eingeschränkt sein werden. Dies bedingt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, ebenfalls nach § 8 BauNVO.

Darüber hinaus soll am Südrand des Gebietes eine Fläche als Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Moment bestehen auf dieser Fläche vier Wohngebäude. Dieser Bereich wäre als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen.

Aufgrund der Höchstmaße der baulichen Nutzung aus der BauNVO kann ein Teilrückbau versiegelter Flächen notwendig werden, da laut Luftbild Teilflächen zu 100% überbaut sind.

c) Erschließung

Im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag wird die grundlegende Erschließung des Baugebietes zu regeln sein. Daher ist zu prüfen, ob notwendige Straßenerschließungen, Leitungsverläufe und technische Anlagen festzusetzen sind. Ggf. sind Leitungsrechte zu bestimmen.

Darüber hinaus ist festzulegen, ob es sich um öffentliche oder private Straßen und Anlagen handeln soll.

d) Planungsschwerpunkte

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um ein sehr komplexes Planverfahren. Daher wurde den Investoren vorab geraten, die Planung in Teilabschnitten vorzunehmen.

Der vorliegende Antrag zielt jedoch auf die Gesamtfläche der Larson Barracks ab und berührt damit insbesondere nachfolgende Belange:

- Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist im Verfahren zu prüfen, welche Auswirkungen die Planung auf die vorhandene umgebende Wohnbebauung hat, da sie Bestandsschutz genießt. Gleichmaßen ist der Nutzungskonflikt zwischen dem geplanten Gewerbe und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Süden der Larson Barracks zu betrachten.

Vermutlich wird es notwendig sein, eine Schallimmissionsberechnung vorzulegen, um den zulässigen Umfang der Nutzungen festsetzen zu können.

Da zu den einzelnen Nutzungen keine Erkenntnisse vorliegen kann gegenwärtig nicht bestimmt werden, inwieweit auch Geruchsimmissionen betrachtet werden müssen.

- Erschließung/Infrastruktur

Um das Gebiet grundsätzlich ver- und entsorgen zu können, sind Festsetzungen zur notwendigen Infrastruktur zu treffen. Zu Umfang und Zustand sowie zu den künftigen Eigentumsverhältnissen bzw. dem Betrieb liegen bisher keine Erkenntnisse vor.

Über städtebaulichen Vertrag sind Mindeststandards der Infrastruktur zu definieren, die sich an den öffentlich-rechtlichen Vorgaben orientieren und eine entsprechende Ver- und Entsorgung sicherstellen.

- Naturschutz

Es ist zu prüfen, inwieweit durch die geplante Nutzung ein Eingriff in die Natur erfolgt. Insbesondere ist abzuklären, welche ökologische Wertigkeit die bestehenden Grünflächen besitzen und ob geschützte Arten vorkommen.

Ein Teilrückbau von Gebäuden und der in großem Umfang versiegelten Flächen würde sich positiv auf Natur- und Wasserhaushalt auswirken.

- Weitere Belange

Im weiteren Planverfahren werden alle notwendigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, so dass nicht ausgeschlossen ist, dass weitere planerische Sachverhalte gelöst werden müssen.

Gegebenenfalls wird ein Verkehrsgutachten notwendig, da der Verkehrsentwicklungsplan erst kurz vor der Beauftragung steht und daher für diese Planung nicht herangezogen werden kann.

5. Städtebaulicher Vertrag

Es ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kitzingen und dem Investor zu schließen.

Darin ist u. a. zu regeln:

- a) dass die Stadt Kitzingen notwendige formelle Schritte, öffentliche Bekanntmachungen u. ä. vornimmt sowie entsprechende Sitzungsvorlagen für die politischen Gremien erstellt;
- b) dass sämtliche Planungs- und Gutachteraufwendungen dem Investor obliegen;
- c) dass sonstige Aufwendungen für mit dem Vorhaben verbundene städtebauliche Maßnahmen, insbesondere Erschließungs- und Unterhaltsaufwendungen, zu Lasten des Investors gehen;
- d) Das Pflichten des Investors auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen sind.

Darüber hinaus sind nach Prüfung ggf. weitere Belange in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.

Zunächst sollte zeitnah nach dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Belange nach Ziff. 5. a) und b) regelt.
Bis zur Planreife nach § 33 BauGB, spätestens jedoch zum Satzungsbeschluss, ist der städtebauliche Vertrag um die Inhalte nach Ziff. 5. c) zu ergänzen.

6. Stellungnahme des externen Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagements

Mit Schreiben vom 17.11.2010 gab die LBBW/KE eine Stellungnahme ab, die als Anlage der Sitzungsvorlage beigelegt wird.

Darin heißt es u. a.

„Aus Sicht der KE, die von der Stadt Kitzingen mit dem externen Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagement beauftragt ist, bietet sich aufgrund des bislang nicht hinreichenden Detaillierungsgrads des Projekts die Aufstellung eines „normalen“ Bebauungsplans nach §§ 8 bis 10 BauGB an.

Unabhängig von der Verfahrenswahl sind im Rahmen des Bebauungsplans folgende Sachverhalte zu klären:

- Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontingentierung
- Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung bzgl. der Anbindung des Areals
- Erschließung / best. Infrastruktur
- Altlasten, Kampfmittel etc.
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Artenschutzuntersuchung“

7. Weiteres Vorgehen

- a) Die Hinweise des externen Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagements sind im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung bzw. der städtebaulichen Verträge zu berücksichtigen.
- b) Nach Aufstellungsbeschluss ist zwischen dem Investor und der Stadt Kitzingen ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der sämtliche Rechte und Pflichten der Beteiligten insbesondere die Zuständigkeiten für das Bauleitplanverfahren regelt (u. a. Kosten).
- c) Im weiteren Verfahren ist der städtebauliche Vertrag zu erweitern und insbesondere Erschließungsfragen zu regeln.
- d) In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Kitzingen und dem externen Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagement sowie dem Investor ist das weitere Planverfahren nach BauGB durchzuführen. Nächste Schritte wären die frühzeitige Öffentlichkeitsinformation nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Anlagen:

- Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes vom 05.11.2010
- Unmaßstäblicher Lageplan mit Darstellung des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan
- Unmaßstäblicher Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stellungnahme des Stadtentwicklungs- und Konversionsmanagements vom 17.11.2010