

Rahmenvereinbarung
zur Entwicklung des Gebietes der ehemaligen militärischen
Liegenschaft „Harvey Barracks“ in Kitzingen

Die Große Kreisstadt Kitzingen, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Siegfried Müller, Kaiserstr. 13 - 15, 97318 Kitzingen,

- Stadt -

und

die blumquadrat GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Markus Blum, Pfarrgasse 22b, 97346 Iphofen,

- blumquadrat -

schließen folgende Rahmenvereinbarung:

Vorbemerkung

1. Im Dezember 2006 wurde die im Stadtgebiet Kitzingens liegende ehemalige militärische Liegenschaft „Harvey Barracks“ mit einer Gesamtfläche von ca. 198 ha an die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zurückgegeben. Sie befindet sich derzeit im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.
2. Im Februar 2012 hat die BlmA die gesamte Fläche der ehemaligen „Harvey Barracks“ zum Verkauf ausgeschrieben. Im Ergebnis dieser Ausschreibung erklärte die BlmA am 12.11.2012 gegenüber der Stadt, dass sie ausschließlich mit dem Bieter blumquadrat abschließend über einen Verkauf verhandelt. Der Kaufvertrag steht unmittelbar vor dem Abschluss.
3. Diese Rahmenvereinbarung gilt nur für den Fall des Erwerbs der in Ziff. 1 genannten Flächen durch blumquadrat.

4. Eine südliche Teilfläche der „Harvey Barracks“ mit ca. 119 ha ist als FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ ausgewiesen. Ein Luftrecht für eine zivile Flugnutzung besteht nicht. Beim Luftamt Nordbayern ist ein Verfahren auf Genehmigung der zivilen Nachnutzung anhängig.
5. Für die zivile gewerbliche Folgenutzung der „Harvey Barracks“ wollen die Parteien kooperativ die notwendige Bauleitplanung und Erschließung betreiben. Dazu hat der Stadtrat der Stadt am 29.11.2012 die Einleitung der Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
6. Die angestrebte Bauleitplanung soll durch einen Erschließungsvertrag zwischen den Parteien begleitet werden.

§ 1

Räumlicher Umgriff

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die auf der Gemarkung der Stadt Kitzingen liegende Fläche der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Harvey Barracks“, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan durch eine rote Umrandung dargestellt ist.

§ 2

Planungsziel

1. Der nördliche Teil der Liegenschaft nach § 1 soll zu einem gewerblich genutzten Gebiet entwickelt werden, wobei die vorhandenen Anlagen, Gebäude und Wege nach Möglichkeit einer Weiterverwendung zugeführt werden sollen. Der Umgriff dieses Gebietes mit ca. 68 ha Fläche ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan durch eine grüne Umrandung dargestellt. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie ein Bebauungsplan mit der Festsetzung als Gewerbe-, Industrie- oder ggf. Sondergebiet erforderlich. Insbesondere ist beabsichtigt, den überwiegenden Teil des Gebietes zu einem Industriegebiet mit entsprechender Festsetzung als GI-Fläche nach § 9 BauNVO zu entwickeln. Auf die vorhandene Wohnnutzung im Bereich des „Corlette Circle“ und des „Richthofen Circle“ wird insoweit verwiesen. Auf diese und auf die Wohnbevölkerung im Stadtteil Etwashausen wird bei Festlegung der möglichen Nutzungen Rücksicht zu nehmen sein.

2. Der südliche Teil der Liegenschaft, insbesondere soweit der als FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ ausgewiesen ist, soll derzeit nicht durch einen Bebauungsplan entwickelt werden.

§ 3

Planungsvereinbarung und Planungskostenvereinbarung

Die blumquadrat erstellt die Entwürfe für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans in Satzungsqualität und auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt. Sie führt vorbereitend das Verfahren durch und bringt weiterhin die für die Bauleitplanung nötigen Fachgutachten in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten bei. Hierzu wird noch ein Vertrag (städtebaulicher Vertrag I) geschlossen werden.

§ 4

Zwischennutzungen

Vor Eintritt der Planreife nach § 33 BauGB sind bauliche Nutzungen im Bebauungsplangebiet nur auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben im Außenbereich) möglich. Die blumquadrat stimmt mit der Stadt ein Zwischennutzungskonzept für hierfür geeignete Bereiche im Plangebiet ab. Für Zwischennutzungen sind jeweils eigene Baugenehmigungsverfahren erforderlich, in denen im Einzelfall geprüft wird, ob durch die Zwischennutzung öffentliche Belange beeinträchtigt sind und eine Erschließung gegeben ist. Hierbei wird auch zu prüfen sein, ob und in welchem Umfang eine Kampfmittelfreiheit gewährleistet und nachgewiesen sein muss.

§ 5

Altlasten und Kampfmittel

1. Das Plangebiet ist Verdachtsfläche für Altlasten und Kampfmittel. Die blumquadrat hat die nötigen Untersuchungen für die Ermittlungen der Altlasten und der Kampfmittelbelastungen auf ihre Kosten durchzuführen und der Stadt bekanntzugeben. Die Durchführung der Sanierung und Räumung obliegt der blumquadrat.
2. Für die Sanierung der Altlasten soll zwischen der blumquadrat und dem Landratsamt Kitzingen als zuständiger Bodenschutzbehörde ein Vertrag über die Durchführung der Sanierung geschlossen werden. Die Stadt ist über den Stand der Sanierungsplanung zu informieren. Der Sanierungsvertrag ist Bestandteil der erforderlichen Abwägung im Bauleitplanverfahren.

3. Die Kampfmittelerkundung und Kampfmittelräumung soll sich nach den Vorgaben der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15.04.2010 (Az.: ID4-2135.12-9) und in Anlehnung an die „Arbeitshilfen Kampfmittelräumung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesministeriums der Verteidigung richten.

§ 6

Erschließung

1. Alle Fragen der inneren und der äußeren verkehrlichen Erschließung bleiben dem Verfahren der Bauleitplanung und dem begleitenden Erschließungsvertrag vorbehalten.
2. Die blumquadrat stimmt mit der staatlichen Straßenbauverwaltung und der Stadt Kitzingen die notwendigen Straßenbaumaßnahmen zur äußeren Erschließung des Plangebietes nach § 2 Ziff. 1 ab. Diese sollen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.
3. Die blumquadrat wird umgehend ein Konzept für die Bauleitplanung einschließlich der Erschließung erarbeiten und dem Stadtrat der Stadt vorlegen und erläutern.

§ 7

Wasserversorgungs- und Abwasseranlage

Es wird angestrebt, die im Plangebiet vorhandenen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzunutzen, soweit dies mit dem Planungsziel vereinbar ist und den technischen und rechtlichen Anforderungen genügt.

§ 8

Wegenutzung und Zugangsrecht

1. Die blumquadrat gestattet der Stadt die Weiternutzung der öffentlichen Radwege entlang der Staatsstraße 2272, soweit diese Grundstücke in Anspruch nehmen, die die blumquadrat von der BlmA erwirbt. Die Einzelheiten der Gestattung werden gesondert vertraglich geregelt.
2. Die blumquadrat gestattet der Stadt den Zugang zum Grundstück Flur-Nr. 7182/4 (Solebrunnen), so lange dieser noch im Eigentum der Stadt steht und von dieser betrieben oder unter-

halten werden muss. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt den Brunnen ordnungsgemäß stilllegt und das genannte Grundstück unentgeltlich an die blumquadrat übereignet und im Gegenzug von den Pflichten zur Altlastensanierung und Kampfmittelfreiräumung freigestellt wird. Hierzu bedarf es eines gesonderten, notariell zu beurkundenden Vertrages.

§ 9

Erweiterungsflächen für die Franken Guss Kitzingen GmbH & Co. KG

Am Westrand des Plangebietes ist beabsichtigt, der angrenzenden Firma Franken Guss Kitzingen GmbH & Co. KG Flächen zur Erweiterung des Betriebs verfügbar machen. Dazu erfolgt eine gesonderte Bauleitplanung. Die blumquadrat sagt zu, mit der Firma Franken Guss Kitzingen GmbH & Co. KG den nötigen Flächenbedarf abzustimmen und Verhandlungen über einen Verkauf der Fläche zu führen.

§ 10

Südliche Teilfläche und Sonderlandeplatz

Die Entwicklung der südlichen Teilfläche nach § 2 Ziff. 2 bleibt einer späteren Planung überlassen, die auch die Klärung der Frage einer luftverkehrsrechtlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur als Sonderlandeplatz einschließt. Insoweit erklärt sich Blumquadrat bereit, die für eine eventuelle Nachnutzung erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen und die entsprechende Nutzung der Flächen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen. Die blumquadrat wird sich außerdem um eine dauerhafte zivile Nutzungsgenehmigung als Sonderlandeplatz bemühen.

§ 11

Vorkaufsrecht

Die Stadt verpflichtet sich bereits jetzt, kein etwaiges gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB an der von der BlmA zu erwerbenden Fläche oder an Teilflächen hieran geltend zu machen. Diese Zusage bezieht sich nur auf den anstehenden Verkauf zwischen der BlmA und blumquadrat.

§ 12

Öffentliche Information

1. Das Plangebiet nach § 2 Ziff. 1 wird von der Stadt in das öffentliche Verkehrsleitsystem eingebunden und in den sonstigen Publikationen der Stadt berücksichtigt (z.B. touristische Karten, Internetpräsentation der Stadt etc.).
2. Die blumquadrat wird für das Vorhaben eine eigene Internetpräsenz zur öffentlichen Information, Bewerbung und Vermarktung schaffen.
3. Auf das Vorhaben soll auch durch Werbetafeln an den jeweiligen Zufahrtsstraßen hingewiesen werden. Die Parteien werden die Standorte dieser Werbetafeln abstimmen und die nötigen rechtlichen Voraussetzungen prüfen und ggf. schaffen. Die Kosten hierfür trägt die blumquadrat

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Durch diese Rahmenvereinbarung wird kein Rechtsanspruch der blumquadrat auf Erteilung von Baugenehmigungen für Zwischennutzungen, Durchführung der Bauleitplanung oder auf einen bestimmten Inhalt der Bauleitplanung begründet. Sollte die Bauleitplanung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht mit dem hier angestrebten Inhalt zustande kommen, oder keine Zwischennutzungsgenehmigungen erteilt werden können, stehen der blumquadrat hieraus keine Schadensersatzansprüche gegen die Stadt zu.
2. Die Parteien verpflichten sich, den jeweils anderen in die Planungsüberlegungen einzubinden und über für den Fortgang der Planung wesentliche neue Umstände umgehend und frühzeitig zu informieren. Die Parteien werden für etwaige heute noch nicht vorhersehbare Schwierigkeiten bei der Planung und Nutzung des Plangebietes stets nach einer einvernehmlichen und rechtlich tragfähigen Lösung suchen.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Rahmenvereinbarung oder diese insgesamt rechtlich unwirksam sein, so verpflichten sich die Parteien, eine Änderung der Rahmenvereinbarung zu vereinbaren, welche dem Gewollten entspricht oder möglichst nahe kommt.
4. Die Kosten dieser Rahmenvereinbarung trägt jede Partei selbst. Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieser Rahmenvereinbarung.

Anlage: Karte nach § 1 und § 2 Ziff. 1

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat dieser Rahmenvereinbarung mit Beschluss vom 13.12.2012 zugestimmt.

Kitzingen, den _____

.....
Stadt Kitzingen
durch Siegfried Müller
Oberbürgermeister der Stadt Kitzingen

.....
blumquadrat GmbH
durch Gf. Markus Blum