



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2016/243
Datum:	17.11.2016

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.11.2016	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 17.11.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.11.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

conneKT Technologiepark Kitzingen:
Städtebaulicher Vertrag vom 30.03.2015:
Bebauungsplan Nr. 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen" und 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord"

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Den sich aus dem Schreiben vom 15.11.2016 (Anlage 1) ergebenden Interessen des Vorhabenträgers, der blumquadrat GmbH, zur Änderung des Vorgehens bei der Entwicklung des „conneKT Technologiepark Kitzingen“ wird grundsätzlich gefolgt.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Interessen des Vorhabenträgers nach Punkt 2 (Anlage 1) zu prüfen und, sofern erforderlich und möglich, den Städtebaulichen Vertrag vom 30.03.2015 und den Bebauungsplan Nr. 106 und Nr. 84 entsprechend anzupassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Sachvortrag:

1. Vorbemerkungen

Zur Entwicklung der ehemaligen Harvey Barracks hat die Stadt Kitzingen einen Bebauungsplan Nr. 106 aufgestellt und zur Satzung gebracht (13.08.2015). Ziel ist die Entwicklung des nördlichen Bereichs der ehemaligen Harvey Barracks zu einem Gewerbe- und Industriegebiet „conneKT“. Vorhabenträger ist die blumquadrat GmbH.

In diesem Zusammenhang wurde mit notarieller Urkunde des Notars Dr. Löffler vom 30.03.2015 ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kitzingen und der blumquadrat GmbH, vertreten durch Herrn Schlötterer als Geschäftsführer, geschlossen.

Der Städtebauliche Vertrag regelt entsprechend § 11 BauGB insbesondere die Vorbereitung und Durchführung sowie die Sicherung der mit der Bauleitplanung (Bebauungsplan) verfolgten Ziele. Dieser Städtebauliche Vertrag wurde mit dem Vorhabenträger, der blumquadrat GmbH, in mehrjährigen Bemühungen intensiv abgestimmt und letztendlich mit vielen Kompromissen auf beiden Seiten geschlossen.

Ein wesentlicher Teil des Städtebaulichen Vertrages enthält Regelungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und die Bereitstellung der erforderlichen Bürgschaften durch den Vorhabenträger. Um dem Vorhabenträger entgegenzukommen, jedoch die schrittweise Entwicklung voranzubringen, wurden vier Entwicklungsabschnitte vereinbart (siehe Anlage 2). Diese Regelungen sind ganz wesentlicher Bestandteil sowohl des Städtebaulichen Vertrages als auch des Bebauungsplanes. Die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages sehen dazu eine genaue Reihenfolge der Realisierung der Erschließungsanlagen in den Entwicklungsabschnitten vor. Gleichzeitig wird geregelt, dass Baugenehmigungen vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen in dem jeweiligen Entwicklungsabschnitten nur dann erteilt werden, wenn dafür jeweils eine Bürgschaft vorgelegt wird. Die insofern für den Entwicklungsabschnitt Nord - mit diesem wollte der Vorhabenträger beginnen - eingereichte Bürgschaft sollte nach Fertigstellung und Abnahme der dortigen Erschließungsanlagen auf die Absicherung der Abschnitte Mitte und West übergehen. Sofern schon vorher Baugenehmigungen für Vorhaben in diesen Entwicklungsabschnitten erteilt werden sollten, hatte sich der Vorhabenträger verpflichtet, dafür eine weitere Bürgschaft zu bringen. Mit diesen Regelungen war es dem Vorhabenträger möglich, in Teilabschnitten die Nutzung aufzunehmen und gleichzeitig die Erschließungsanlagen herzustellen. Für den Entwicklungsabschnitt Ost (Bereich Schaeffler) wurden gesonderte Regelungen getroffen.

2. Vorgehen durch den Vorhabenträger

Der Vorhabenträger hat im Unterschied zu den Regelungen des oben genannten Städtebaulichen Vertrages in allen vier Entwicklungsabschnitten gleichzeitig mit den Maßnahmen zur Herstellung der Erschließung begonnen. Das betrifft die Sanierung von bestehenden Anlagen als auch die Herstellung von neuen Straßenabschnitten bzw. von Beleuchtungsanlagen und Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser. In keinem der vier Entwicklungsabschnitte wurden die Anlagen abschließend hergestellt.

Lediglich die Linksabbiegespur für den Entwicklungsabschnitt Ost (Ostanschluss) ist inzwischen komplett hergestellt und fachlich abgenommen.

Nach Angaben des Vorhabenträgers war das Vorgehen in dieser Form wegen der Investorennachfrage notwendig.

Vor dem Hintergrund weiterer konkreter Investitionsanfragen fragt der Vorhabenträger mit dem Schreiben vom 15.11.2016 an, ob die Systematik der vier Entwicklungsabschnitte aufgehoben wird. Danach sollen – unabhängig von den Entwicklungsabschnitten – Baugenehmigungen bzw. Nutzungsgenehmigungen im

gesamten Technologiepark conneKT (in allen bisherigen Entwicklungsabschnitten) erteilt werden können. Die Bürgschaftssumme soll sich nur noch auf den offenen Teil der Erschließungsmaßnahmen beziehen. Gleichzeitig soll der vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermin für die Entwicklungsabschnitte Ost und Nord vom 31.12.2016 auf den 30.07.2017 neu festgelegt werden. Dieser Termin umfasst dann jedoch alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Der späte Fertigstellungstermin wird unter anderem damit begründet, dass die Erschließungsanlagen (Straßen) durch den Vorhabenträger zwar hergestellt werden, jedoch die Deckschicht erst nach den Baumaßnahmen der anliegenden Gewerbeunternehmen aufgebracht werden sollen.

Mit Bezug auf die Anschlussmöglichkeit der Telekom fragt der Vorhabenträger an, ob die Straßen deshalb bereits bis zum 01.01.2017 von der Stadt übernommen werden können.

Der Vorhabenträger strebt ebenfalls Änderungen bei der endgültigen Herstellung der Straßen und in der Systematik der Herstellung der Löschwasserversorgungsanlagen an.

3. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat dem Interesse des Vorhabenträgers grundsätzlich folgt, wird die Stadt Kitzingen prüfen, wie die Interessen technisch und rechtlich umgesetzt werden können. Dabei ist insbesondere zu prüfen, wie der Städtebauliche Vertrag und der Bebauungsplan Nr. 106 anzupassen sind. Auf den immensen Arbeitsaufwand für die Verwaltung wird bereits jetzt hingewiesen. Die Änderungen werden voraussichtlich nicht bis zum 01.01.2017 ausgearbeitet sein können. Die Zusammenlegung der Entwicklungsabschnitte mit der neu berechneten Bürgschaftshöhe (tatsächlich noch fehlender Erschließungsaufwand) ist nur außerdem möglich, wenn die bisherige Realisierung und die noch offenen Maßnahmen seitens des Vorhabenträgers nachgewiesen und durch die Verwaltung geprüft wurden. Außerdem müssen alle noch offenen Maßnahmen durch die dann noch bestehende Bürgschaftssumme abgedeckt werden. Erst mit diesem Nachweis ist die Zusammenlegung der Entwicklungsabschnitte möglich.

Anlagen:

Anlage 1 - Schreiben des Vorhabenträgers vom 15.11.2016

Anlage 2 - Lageplan conneKT (Entwicklungsabschnitte)

Anlage 1 – Schreiben des Vorhabenträgers vom 15.11.2016