Stadt Kitzingen

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	250/2011
Datum:	15.09.2011

Sitzungsvorlage an den

Finanzausschuss	22.09.2011	öffentlich	zur Vorberatung
Stadtrat	29.09.2011	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 15.09.2011 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.09.2011 ..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer:	12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

Bebauungsplan Nr. 103 "Gewerbegebiet Innopark Kitzingen" mit paralleler Änderung des FNP (36. Änd.) - Abwägung und Satzungsbeschluss

Kenntnisnahme:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischen dem 21.03.2011 und dem 22.04.2011 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend den in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschlägen beschlossen.

3. Der Stadtrat stellt die 36. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.03.2011 fest und beschließt den Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Innopark Kitzingen“ in der Fassung vom 29.09.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO sowie § 23 GemO als Satzung.

4. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung einzureichen und die Genehmigung anschließend öffentlich bekannt zu machen.

5. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Regierung von Unterfranken, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes öffentlich bekannt zu machen.

Sachvortrag:

1. Verfahrensstand

(1) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Gewerbegebiet Innopark Kitzingen“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung) wurde am 25.11.2010 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst.

(2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.2010 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 20.12.2010 im Rahmen einer Bürgerversammlung in der Rathaushalle statt.

(4) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden am 03.03.2011 in öffentlicher Stadtratssitzung abgewogen und beschlossen.

(5) Der Planentwurf wurde am 03.03.2011 im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung gebilligt.

(6) Der gebilligte Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 22.04.2011 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2011 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

2. Anlass und Ziel der Planung, Kostenübernahme

Die Fläche des ehemaligen Militärgeländes der Larson Barracks wurde von der Innopark Kitzingen GmbH mit dem Ziel erworben, sie in ein modernes Gewerbegebiet mit Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen umzuwandeln. Unterstützend soll ein Gründerzentrum geschaffen werden in dem sich junge Unternehmen aus Zukunftsbranchen ansiedeln können. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen steht dabei im Vordergrund, wobei bestehende Gebäude nach Möglichkeit weitergenutzt werden sollen.

Gleichzeitig dient die Planung der Wiedernutzung einer militärischen Brachfläche und damit der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung.

Der mittlere Teil der Anlage wurde bereits 1936 für die Wehrmacht errichtet. Die Übernahme der Kaserne durch die US-Streitkräfte erfolgte 1945. Sie nutzten das gesamte Areal für militärische Zwecke. In den 1950er Jahren wurden einige Gebäude als Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung neu errichtet. In den 1980er Jahren wurden insbesondere weitere Lagergebäude im nördlichen und Wohngebäude im südlichen Teil erbaut. Das Areal wurde 2007 von den US-Streitkräften an die Bundesrepublik zurückgegeben und stand seitdem unter der Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadt Kitzingen vom 10.12.2009 zur Definition der Entwicklungsrichtung ist die Zielrichtung der gewerblichen Nutzung definiert worden. Am 25.11.2010 beschloss der Stadtrat der Stadt Kitzingen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, um die Entwicklung des Gebietes in die Wege zu leiten.

Die Innopark Kitzingen GmbH hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Standort Larson Barracks innovativ und nachhaltig gewerblich zu nutzen. Das Unternehmen kümmert sich sowohl um die planungsrechtlichen Grundlagen als auch um die

Verwaltung und Bewirtschaftung der gesamten Einrichtung.

Die gesamten Kosten des Planverfahrens trägt der Investor. Hierüber wurde zwischen ihm und der Stadt Kitzingen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

Für das Gebiet existiert bislang kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan stellt Gemeinbedarfsfläche dar. Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.
Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2006 wurden den Larson Barracks noch Wohn- und Erholungsnutzungen zugeschrieben; das Entwicklungskonzept wird jedoch derzeit fortgeschrieben.
Infolge des Interesses der Innopark Kitzingen GmbH, den Konversionsstandort als Gesamtareal zu übernehmen und zu einem Gewerbegebiet mit Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zu entwickeln, bietet sich für die Stadt Kitzingen die Möglichkeit hier neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Region als Forschungszentrum zu etablieren. In der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes wird die momentane Entwicklungsrichtung berücksichtigt.
Bei der Betrachtung der drei großen Konversionsflächen in Kitzingen (Larson Barracks, Marshall Heights und Harvey Barracks) hat sich das Gelände der Larson Barracks für die Ansiedlung eines Innovations- und Technologieparks als am geeignetsten erwiesen. Die Marshall Heights sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, die sich für eine kurzfristige gewerbliche Umnutzung nicht eignen, außerdem weist das Gelände relativ viele geneigte Flächen auf und ist auf mehreren Seiten von Wohnbebauung umgeben. Bei den Harvey Barracks handelt es sich zwar um eine ebene Fläche, jedoch ist der überwiegende Teil der noch unbebauten Flächen als FFH-Gebiet geschützt und daher nicht baulich nutzbar. Somit bietet auch diese Fläche keine ausreichenden langfristigen Entwicklungsoptionen.

4. Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1630 teilweise, 1907 teilweise, 2227, 2228, 2229 teilweise, 2447 teilweise, 2447/3 teilweise, 2447/4, 2526, 2526/3 und 2569 und umfasst ca. 55 ha. Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsstraßen (Flurnummern 1630 teilweise, 1907 teilweise, 2228 und 2229 teilweise) und dem Betriebsgelände der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH (Flurnummer 2228) im Besitz der Innopark Kitzingen GmbH.

5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß beiliegender Abwägungstabelle und die Feststellung des Flächennutzungsplanes bzw. den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Anlagen:

- Flächennutzungsplan_zeichn. Teil
- Flächennutzungsplan_Begründung mit Umweltbericht
- Bebauungsplan_zeichn. Teil mit Festsetzungen (1 großer Plan je Fraktion/Gruppe, 1 verkleinerter Plan je Stadtratsmitglied)
- Bebauungsplan_Begründung mit Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (1x je Fraktion/Gruppe)
- Schallimmissionsprognose (1x je Fraktion/Gruppe)
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme (1x je Fraktion/Gruppe)
- Abwägungstabelle