



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	258/2010
Datum:	12.11.2010

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	18.11.2010	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.11.2010 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.11.2010 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Konversion - Larson Barracks:

hier: Grundsatzbeschluss zum vorgestellten Nutzungskonzept

Beschlussentwurf:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat nimmt das vorgelegte Nutzungskonzept für ein innovatives wie nachhaltiges Gewerbegebiet im Areal der Larson Barracks zur Kenntnis und spricht grundsätzlich seine Zustimmung aus.
3. Die Wohngebietsausweisung im Nutzungskonzept wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass über die rechtssichere Festsetzung eines solchen Gebietes erst im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens entschieden werden kann.
4. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Schritte für ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten und umzusetzen.

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) In Abstimmung mit den Referenten für Konversion und Stadtentwicklung am 02.06.2010 wurden für die Standorte Marshall Heights und Larson Barracks Nutzungsstudien, die vorab Anhaltspunkte über die städtebaulichen Chancen und Potentiale der avisierten Nutzungen „Wohnen, Gesundheit und Erholung bzw. Gewerbe“ geben sollen, als Informationsvorlagen erarbeitet.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Der Standort Larson Barracks behält somit die am 10.12.2009 im Rahmen der europaweiten Ausschreibung festgelegte und beschlossene Nutzungsart.
- h) Der Erwerb der Liegenschaft Larson Barracks erfolgte am 27.10.2010 nach Abschluss der europaweiten Ausschreibung durch die Innopark Kitzingen GmbH.

2. Planungs- und Entwicklungsstand

a) Planerische Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich Larson Barracks als Gemeinbedarfsfläche mit militärischer Nutzung 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.

b) Eigentumsverhältnisse

Nach Mitteilung der BIMA wurden die Larson Barracks Ende Oktober 2010 an die Firma Innopark Kitzingen GmbH verkauft.

Dies bestätigte zwischenzeitlich auch die neue Eigentümerin, die Firma Innopark Kitzingen GmbH.

3. Inhalt des vorgelegten Nutzungskonzeptes

a) Bauliche Nutzungen

Der Vorhabenträger plant grundsätzlich die Errichtung eines Gewerbegebietes. Im Kernbereich soll es keinen Einschränkungen unterliegen.

Der Kernbereich soll von einem eingeschränkten Gewerbegebiet umgeben werden, d. h. dass z.B. gewerbliche Nutzungen in ihrer Lärmwirkung tags/nachts eingeschränkt sein werden.

Darüber hinaus soll am Südrand des Gebietes eine Fläche als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Moment bestehen auf dieser Fläche vier Wohngebäude. Diese sollen nach Aussagen des Nutzungskonzeptes für die Beschäftigten am Standort Larson Barracks zur Verfügung gestellt werden.

b) Erschließung

Das Nutzungskonzept legt dar, dass sowohl eine Straßenanbindung des Gebietes, eine innere Straßenerschließung als auch technische Infrastruktur vorhanden ist. Über den Zustand o. g. Infrastrukturanlagen liegen der Verwaltung nur wenige Erkenntnisse vor.

Aussagen, ob diese Infrastrukturanlagen in Zukunft zum Teil in öffentliche Hand gehen sollen, werden im Nutzungskonzept nicht getroffen.

c) Weitere Angaben des Vorhabenträgers

Am Standort sollen sich neben Tochterunternehmen der Innopark GmbH auch weitere Firmen ansiedeln, um den Standort bewusst in einer großen gewerblichen Vielfalt entwickeln zu können.

Neben einer klassischen Produktion steht hierbei auch die Ansiedlung von Forschung und Entwicklung im Fokus.

Nach Auskunft des neuen Eigentümers haben bereits mehrere Firmen Interesse bekundet, ihren Firmenstandort einschließlich Produktion nach Kitzingen in das Areal der ehemaligen Larson Barracks zu verlagern. In deren Folge mit einer deutlichen Ausweitung der Produktion und der Schaffung neuer Arbeitsplätze im dreistelligen Bereich gerechnet werden könnte. Erste Sondierungsgespräche mit ansiedlungswilligen Firmen lassen nach Meinung des neuen Eigentümers eine Anzahl von ca. 450 neuen Arbeitsplätzen bis 2015 als realistisch erscheinen.

Bei einer entsprechend großzügigen Bauleitplanung würde das Areal genügend Flächen aufweisen, um eine Expansion dieser Firmen über Jahre zu ermöglichen. So könnte auch deutlich höhere Beschäftigungszahlen Realität werden. Als Primärziel wird nicht die Umverlagerung von Arbeitsplätzen, sondern die Schaffung neuer Arbeitsplätze im innovativen und produzierenden Gewerbe gesehen.

Abschließend wird angemerkt, dass ein weiterer Interessent sich im Bereich der Elektromobilität ansiedeln möchte.

4. Resümee

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat, dem vorgelegten Nutzungskonzept seine grundsätzliche Zustimmung auszusprechen, da es in der dargestellten Entwicklungsrichtung dem Beschluss zur ISEK-Änderung vom 10.12.2009 grundsätzlich entspricht.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sowohl die äußeren Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung, als auch der sich abzeichnende Nutzungskonflikt mit der im südlichen Bereich geplanten Wohnbebauung, spätestens im Bebauungsplanverfahren gelöst werden muss.

Entsprechend wird daraufhin gewiesen, dass ggf. mit Einschränkungen in der gewerblichen Nutzung gerechnet werden sollte.

5. Weiteres Vorgehen

- a) Als nächster Schritt sollte eine Prüfung des Konzepts durch das Büro für das beauftragte Stadtentwicklungsmanagement erfolgen.
- b) Deren Empfehlungen und Hinweise sollten vom Stadtrat beraten und beschlossen werden.
- c) Je nach Sachlage wären diese im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung bzw. der städtebaulichen Verträge zu berücksichtigen.
- d) Aus Gründen der Zeitnot sollte am 25.11.2010 durch den Stadtrat der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Larson Barracks mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes vorgezogen gefasst werden.
- e) Nahezu zeitgleich wäre zwischen dem Vorhabenträger 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).
- f) Im weiteren Verfahren müsste dann auch noch ein Durchführungsvertrag erstellt werden, in dem das Vorhaben dargestellt und insbesondere Erschließungsfragen zu regeln wären.

Anlagen:

Planzeichnung aus dem Nutzungskonzept