

Erläuterungsbericht

Von der Garnisons- zur Innovationsstadt

Entwicklung eines Industrie-, Gewerbe- und Wohngebietes mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten unter Mitnutzung vorhandener Bausubstanz

- Photovoltaik
- Elektromobilität
- Forschung und Entwicklung
- Technologie und Gründerzentrum

Die Besonderheit

- Erwerb und Entwicklung des Kasernengeländes durch einen regionalen Privatinvestor

**Projekträger:**

INNOPARK Kitzingen GmbH
Kaltensondheimer Str. 6
97318 Kitzingen

Ansprechpartner:

Reinhold Dobbrick
Architekt Dipl.-Ing. (FH)
reinhold.dobbrick@innopark-kitzingen.de
Tel.: 0175 / 2267423

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage des Gebietes	4
2.2	Gebäude und Infrastruktur	7
2.3	Erschließung	10
	2.3.1 Verkehrserschließung	10
	2.3.2 Erschließung mit Gas und Strom	12
	2.3.3 Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser	15
	2.3.4 Altlasten	17
2.4	Eigentumsverhältnisse und Nutzung	17
2.5	Vorhandene Planungen	17
	2.5.1 Übergeordnete Planungen	17
	2.5.2 Planungen auf kommunaler Ebene	18
3.	Nutzung und Struktur	22
3.1	Allgemeine Nutzung und Struktur	22
4.	Städtebauliche Rahmenplanung	24
4.1	Gesamtkonzept „Larson Barracks“	24
4.2	Städtebaulicher Rahmenplan	27
4.3	Städtebauliche Kennwerte	28
4.4	Mögliche Nutzungskonflikte	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Konversionsgebiete im Stadtgebiet Kitzingen
Abbildung 2:	Grünplan
Abbildung 3:	Gebäudeplan
Abbildung 4:	Verkehrerschließung
Abbildung 5a:	Erschließung mit Gas
Abbildung 5b:	Erschließung mit Strom
Abbildung 6:	Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser
Abbildung 7:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Abbildung 8:	Rahmenplanung der „Larson Barracks“
Abbildung 9:	Mögliche Ausgliederungsflächen
Abbildung 10:	Emissionen
Tabelle I:	Übersicht der Gebäude
Tabelle II:	Städtebauliche Kennwerte

1. Planungsanlass

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte im Jahre 2007 wurden ca. 400 Hektar Konversionsfläche geräumt und somit stehen diese ehemals militärisch genutzten Flächen wieder für den Entwicklungsprozess der Stadt Kitzingen zur Verfügung.

In einem planerischen Prozess wurden daher die gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formuliert. Einen wichtigen Bestandteil des ISEK bilden Aussagen zur künftigen Nutzung der früheren Truppenstandorte „Harvey Barracks“, „Marshall Heights“ und „Larson Barracks“. Im Folgenden wird speziell auf die „Larson Barracks“ eingegangen.

Ende Oktober 2008 beschloss der Stadtrat der Stadt Kitzingen grundsätzliche Entwicklungsschwerpunkte bzw. Entwicklungsrichtungen für die künftige Planung und Erschließung der früheren Militärfächen. Den „Harvey Barracks“ wurde dabei die höchste Priorität zugewiesen.

Im weiteren Planungsprozess fasste der Stadtrat der Stadt Kitzingen in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2009 folgenden Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der Konversionsfläche „Larson Barracks“:

„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“. Die Entwicklungsrichtung soll bei der Fortschreitung des ISEK aufgegriffen und als Konsequenz für den gesamtflächigen Entwicklungsprozess berücksichtigt sowie ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet der „Larson Barracks“ aufgestellt werden.

Da bereits ein Privatinvestor Interesse an den ehemaligen „Larson Barracks“ bekundet hatte, wurde von Seiten der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BImA) (vgl. Punkt 2.4) ein Verfahren zum Grunderwerb eingeleitet. Der vorliegende Rahmenplan stellt einen ersten informellen Planungsschritt dar, der im Folgenden erläutert wird.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Gebietes

Die „Larson Barracks“ befinden sich an der Peripherie des Stadtgebietes Kitzingen, südwestlich der Altstadt am „Steigweg“ (vgl. Abb. 1). Das Gebiet liegt auf einer natürlichen Plateaufläche in einer Höhe zwischen 235 m und 260 m ü. NHN und steigt von Süden nach Norden leicht an. Das Gebiet schließt im Norden an die vorhandenen Wohngebiete „Essbach und Winterleitenweg“, im Osten an „Steigweg“ und „Am Oberbäumle“ sowie im Süden über eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Wohngebiet „Hammerstiel“ an. Westlich der „Larson Barracks“ liegt der 1947 von den Amerikanern gegründete und in den späteren Jahren ausgebaut Golfplatz, der für das Freizeitangebot der Stadt Kitzingen eine nicht zu unterschätzende Bedeutung hat.

Die „Larson Barracks“ umfassen eine Fläche von ca. 52,77 ha, davon ist der größte Teil mit Gebäuden bzw. Infrastruktureinrichtungen überbaut. Im Wesentlichen gliedert sich das Gebiet in einen mit Kfz-Unterstellhallen sowie in einen mit Kfz-Werkstätten bebauten nördlichen Teil und einen mit Unterkünften sowie Kantine bebauten südlichen Teil. Im Osten gliedern sich Sonderbereiche wie Tennisplatz, Sporthalle und Schwimmbad, Kirche und Offizierskantine an. Im Westen befindet sich ein Veranstaltungsbereich.

Verkehrstechnisch ist das Gebiet der „Larson Barracks“ über den „Steigweg“ als Haupteerschließungsstraße und die „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ als Nebenerschließungsstraße an die Stadt Kitzingen angebunden. Der Hauptzugang erfolgt über Tor 1 im Süden. Tor 2 ist über den „Steigweg“ von Südosten angebunden, wurde jedoch bisher lediglich als Ausfahrt genutzt. Im Westen befinden sich drei weitere Zugänge: Tor 3 liegt im Bereich der Golfanlage, die Tore 4 und 5 sind im nordwestlichen Kasernenareal in der Nähe des Veranstaltungszentrums nördlich der Erschließungsstraße angeordnet.

Das Gebiet ist großflächig durch Gebäude bzw. Straßen und Plätze versiegelt. Allerdings existiert innerhalb der Anlage auch ein bemerkenswerter Großgrünbestand, der insbesondere im Süden von größeren Grünflächen begleitet wird. Das Kasernenareal ist zudem größtenteils entlang der Einzäunung mit Hecken eingegrünt. Diese vorhandene Eingrünung soll entlang der Haupteerschließungsstraße mit Bäumen als „Leitgrün“ ergänzt werden und einen alleeähnlichen Charakter erhalten (vgl. Abb. 2).

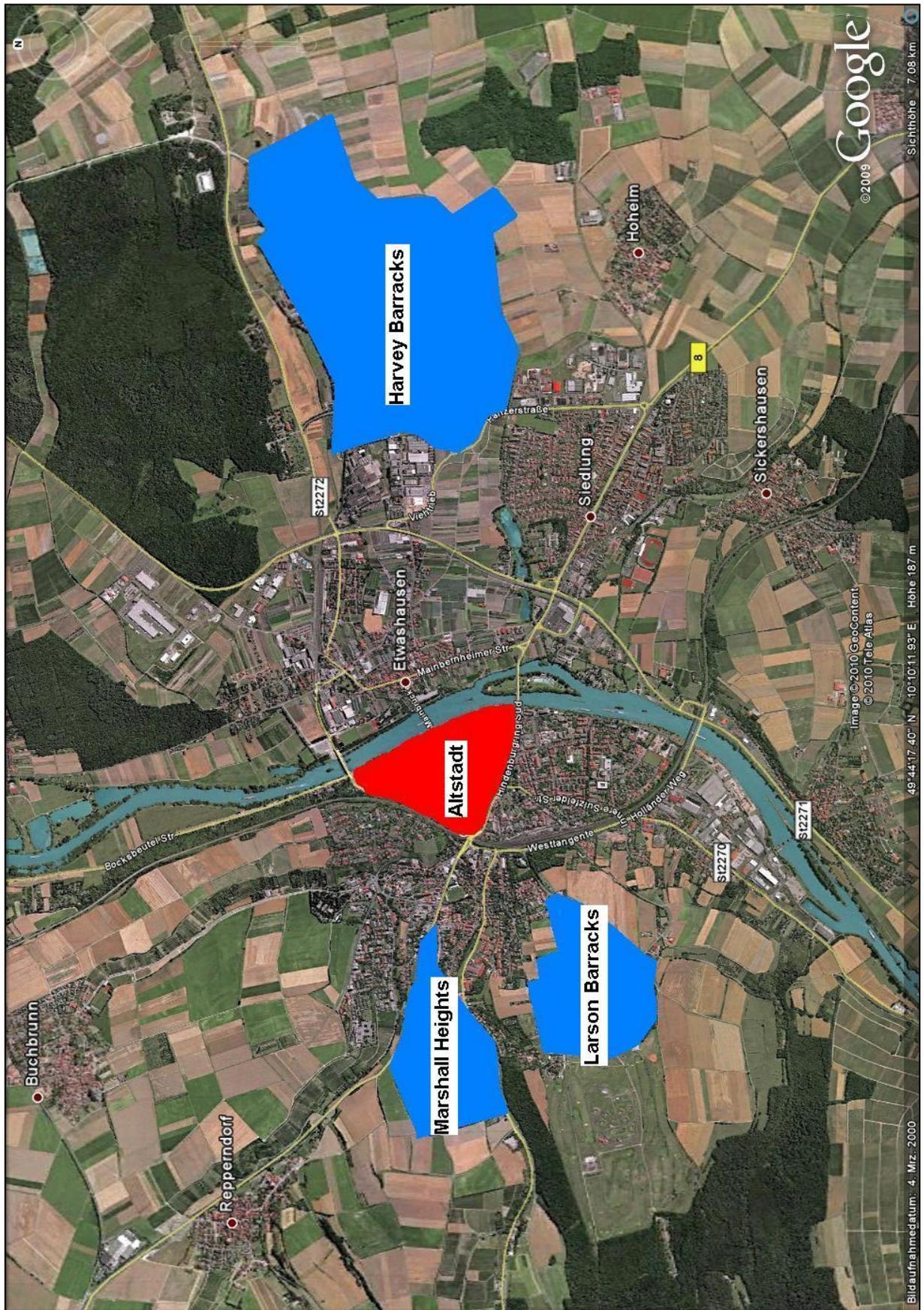


Abbildung 1: Lage der Konversionsgebiete im Stadtgebiet Kitzingen



Abbildung 2: Grünplan

2.2 Gebäude und Infrastruktur

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 50er Jahren wurden einige Gebäude als Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung neu errichtet. In den 80er 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 steht seitdem unter der Verwaltung der BImA.

Entsprechend der bisherigen militärischen Nutzung finden sich im Planungsgebiet folgende Gebäude:

- Wartungs- und Lagerhallen
- Unterkünfte
- Verwaltungsgebäude
- diverse Sportanlagen (inkl. Schwimmbecken)
- Anlagen für die Infrastruktur

Die Errichtung der Gebäude ist hinsichtlich Anlage und Form sehr nutzungsorientiert und deshalb nur bedingt für eine Nutzungsänderung geeignet. Eine Anzahl der Gebäude weist keinen erhaltenswerten Zustand auf und wird in absehbarer Zeit abgerissen (vgl. Abb. 3 und Tabelle I).

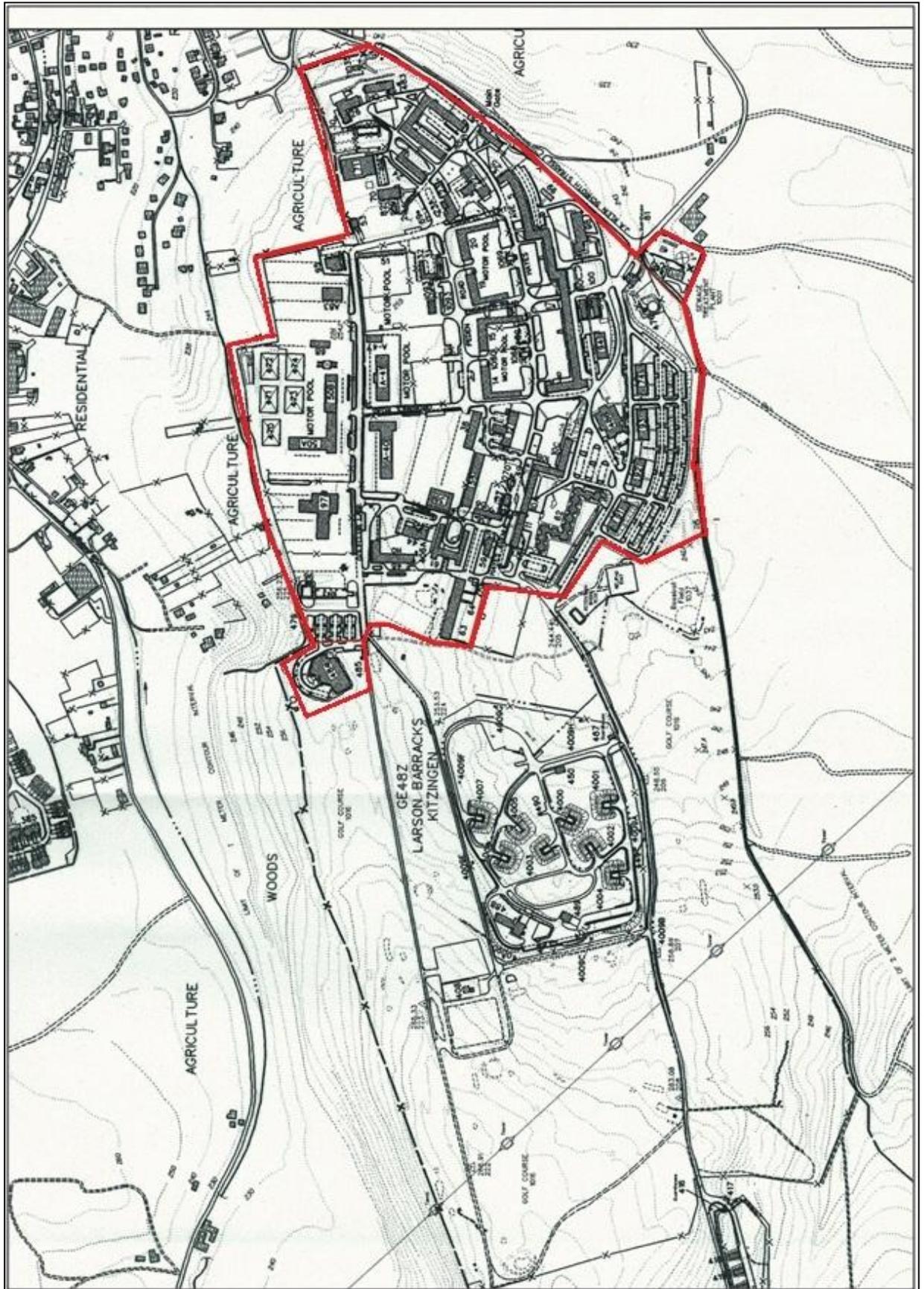


Abbildung 3: Gebäudeplan (Quelle: BlmA)

Standortuntersuchung Kitzingen
Datenbank Bestandsgebäude Larson Barracks

ZUORDNUNG							65.320 m ²				106.315	354.220 m ²
Projektgebiet	Teilgebiet	Originalreihenfolge	Index aus Strukturbereich	Gebäude-Nr.	Baujahr	Funktion /frühere Nutzung	Grundfläche Gebäude in m ²	Anzahl Geschosse	Dachgeschoss 50%	Geschosshöhe ca. in m	Geschossflächen (ca. in m ²)	umbauter Raum CAD in m ²
LB		91	LBA	0		Eingangsgebäude		1		3	0	0
LB		93	LBA	4			490	1	1	3,5	735	2572,5
LB		97	LBB	12	1936	Verwaltung	1071	1	1	3,5	1.607	5622,75
LB		98	LBB	14	1936	Werkstatt	1255	1		3	1.255	3765
LB		99	LBB	15	1936	Werkstatt	1345	1		3	1.345	4035
LB		100	LBA	17		Technik	12	1		3	12	36
LB		101	LBA	18	1936	Garage	12	1		3	12	36
LB		102	LBA	22	1936	Verwaltung	1133	2		3	2.266	6798
LB		103	LBA	23	1936	Einzelhandel/ Verkauf	854	1		3	854	2562
LB		104	LBA	24	1936	Unterkunftsgebäude	670	1	1	3,00	1.005	3015
LB		105	LBA	25	1936	Technik	11,5	1		3	12	34,5
LB		106	LBA	26	1936	Offiziersheim	740	1	1,5	3	1.295	3885
LB		107	LBA	27	1936	Verwaltung	564	1	1	3	846	2538
LB		108	LBA	29		Technik	7	1		3	7	21
LB		109	LBA	30		Schwimmbadtechnik	42,8	1		3	43	128,4
LB		110	LBB	36		Technik	2,6	1		3	3	7,8
LB		111	LBB	38	1936	Werkstatt	838	1		3	838	2514
LB		112	LBB	39	1982	Werkstatt	939	1		3	939	2817
LB		113	LBU	A-40	1985	Wartungshalle	2116	1		3,00	2.116	6348
LB		114	LBU	A-41	1985	Wartungshalle	1650	1		3,00	1.650	4950
LB		115	LBB	44	1982	Verwaltung	625	2	1	3	1.563	4687,5
LB		116	LBB	46	1936	Verwaltung	1241	1	1	3	1.862	5584,5
LB		117	LBU	A-47	1982	Lager	290	1		3,00	290	870
LB		118	LBB	49		Technik	12	1		3	12	36
LB		119	LBA	51	1982	Lager	536	1		3	536	1608
LB		120	LBB	52			52	1		3	52	156
LB		121	LBA	53	1936	Verwaltung	144	1	1	3	216	648
LB		122	LBB	55	1936	Werkstatt	1337	1		3	1.337	4011
LB		123	LBB	56			467	1		3	467	1401
LB		124	LBB	57	1936	Lager	182	1		3	182	546
LB		125	LBB	59	1950	Verwaltung	302	1		3	302	906
LB		126	LBB	60		Verwaltung	316	1		2,5	316	790
LB		127	LBB	61	1936	Verwaltung	1327	1		3	1.327	3981
LB		128	LBB	62	1982	Unterkunftsgebäude	1975	3		3	5.925	17775
LB		129	LBU	63	1936	Werkstatt	1681	1		3	1.681	5043
LB		130	LBU	68	1984	Lager	328	1		3	328	984
LB		131	LBA	69		Trafostation	9,5	1		3,00	10	29,5
LB		132	LBA	70	1952	Kino	605	1	1	3	908	2722,5
LB		133	LBA	71	1953	Sporthalle	1624	1		3	1.624	4872
LB		134	LBB	74	1985	Unterkunftsgebäude	848	4		3	3.392	10176
LB		135	LBA	82			90	1		3	90	270
LB		136	LBU	A83	1983	Lager	650	1	1	3	975	2925
LB		137	LBB	90		Wachposten Haupteingang	11,4	1		3	11	34,2
LB		138	LBB	91	1984	Unterkunftsgebäude	842	3		3	2.526	7578
LB		139	LBB	92	1984	Unterkunftsgebäude	765	4		3	3.060	9180
LB		140	LBB	93	1985	Unterkunftsgebäude	816	4		3	3.264	9792
LB		141	LBB	94	1982	Verwaltung	724	1	0	3	724	2172
LB		142	LBU	95	1983	Schießkino	458	1		7,5	458	3435
LB		143	LBU	96	1985	Panzerwaschanlage	49,5	1		3,00	50	149,5
LB		144	LBU	97	1984	Wartungshalle	2583	2		3	5.166	15498
LB		145	LBA	98	1982	Unterkunftsgebäude	1047	3		3	3.141	9423
LB		146	LBA	99		Lager	168	1		3	168	504
LB		147	LBB	100			321	1		2,50	321	802,5
LB		148	LBB	406			42,2	1		3	42	126,6
LB		149	LBU	470	1985	Offene Fahrzeughalle	1200	1		6,00	1.200	7200
LB		150	LBU	471	1985	Offene Fahrzeughalle	1200	1		6,00	1.200	7200
LB		151	LBU	472	1985	Offene Fahrzeughalle	1200	1		6	1.200	7200
LB		152	LBU	473	1985	Offene Fahrzeughalle	1200	1		6	1.200	7200
LB		153	LBU	474	1985	Offene Fahrzeughalle	1200	1		6	1.200	7200
LB		154	LBB	475		Technik	17,8	1		3	18	53,4
LB		155	LBB	476		Technik	18,8	1		3	19	56,4
LB		156	LBB	486	1987	Kantine	1605	1	0	3,5	1.605	5617,5
LB		157	LBA	1035		Technik	70,9	1		3	71	212,7
LB		158	LBB	1068		Pforte	9,7	1		3,00	10	29,1
LB		159	LBA	1069		Pforte	9,8	1		3,00	10	29,4
LB		160	LBA	1, 2, 3	1936	Verwaltung	2732	2	1	3,5	6.830	23905
LB		161	LBU	1093A		Garagen	275	1		3,00	275	825
LB		162	LBU	1093B		Kirche	354	1		3	354	1062
LB		163	LBB	10	1936	Unterkunftsgebäude	3027	2	1	3	7.568	22702,5
LB		164	LBA	19	1936	Werkstatt	1188	1		3	1.188	3564
LB		165	LBA	20	1936	Werkstatt	1270	1		3	1.270	3810
LB		166	LBB	406A			21,2	1		3,00	21	63,6
LB		167	LBB	5, 6, 8, 9	1936	Unterkunftsgebäude	6277	2	1	3,5	15.693	54923,75
LB		168	LBU	50A	1982	Wartungshalle	2300	1		3	2.300	6900
LB		169	LBU	50B	1982	Wartungshalle	1220	1		3	1.220	3660
LB		388	LBA	1131			108	1	0	2,5	108	270
LB		389	LBA	66	1987		162	1	0	2,5	162	405
LB		390	LBD	484		Veranstaltung / Versammlung	2.432	1	0	4	2.432	9.730

Tabelle I: Übersicht der Gebäude (Quelle: BlmA)

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrserschließung

Die „Larson Barracks“ sind über den „Steigweg“ und die „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ an die „Westtangente“ und weiter an das innerstädtische sowie das übergeordnete Straßennetz, wie die Autobahnen A3 und A7, angebunden. Mehrere Bundesstraßen, der Schienen- und der Bundeswasserstraßenverkehr schließen das Planungsgebiet an die regionalen und überregionalen Märkte an.

Die Hauptzufahrt zum Areal für PKW und LKW Verkehr befindet sich im Süden des Geländes über das Tor 1. Eine weitere Zufahrt, Tor 2, die lediglich für PKW Verkehr genutzt werden soll, liegt im Südosten der Anlage ebenfalls am „Steigweg“. Alle weiteren Zugänge, Tore 3-5, sind lediglich als Feuerwehrezufahrten gedacht und somit nur eingeschränkt für den öffentlichen Verkehr nutzbar. Innerhalb der „Larson Barracks“ ist ein Verkehrswegenetz aus überwiegend zweispurigen Verbindungsstraßen vorhanden (vgl. Abb. 4). Die innere Hauptverkehrserschließung ist als doppelte Ringerschließung konzipiert und über Tor 1 an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

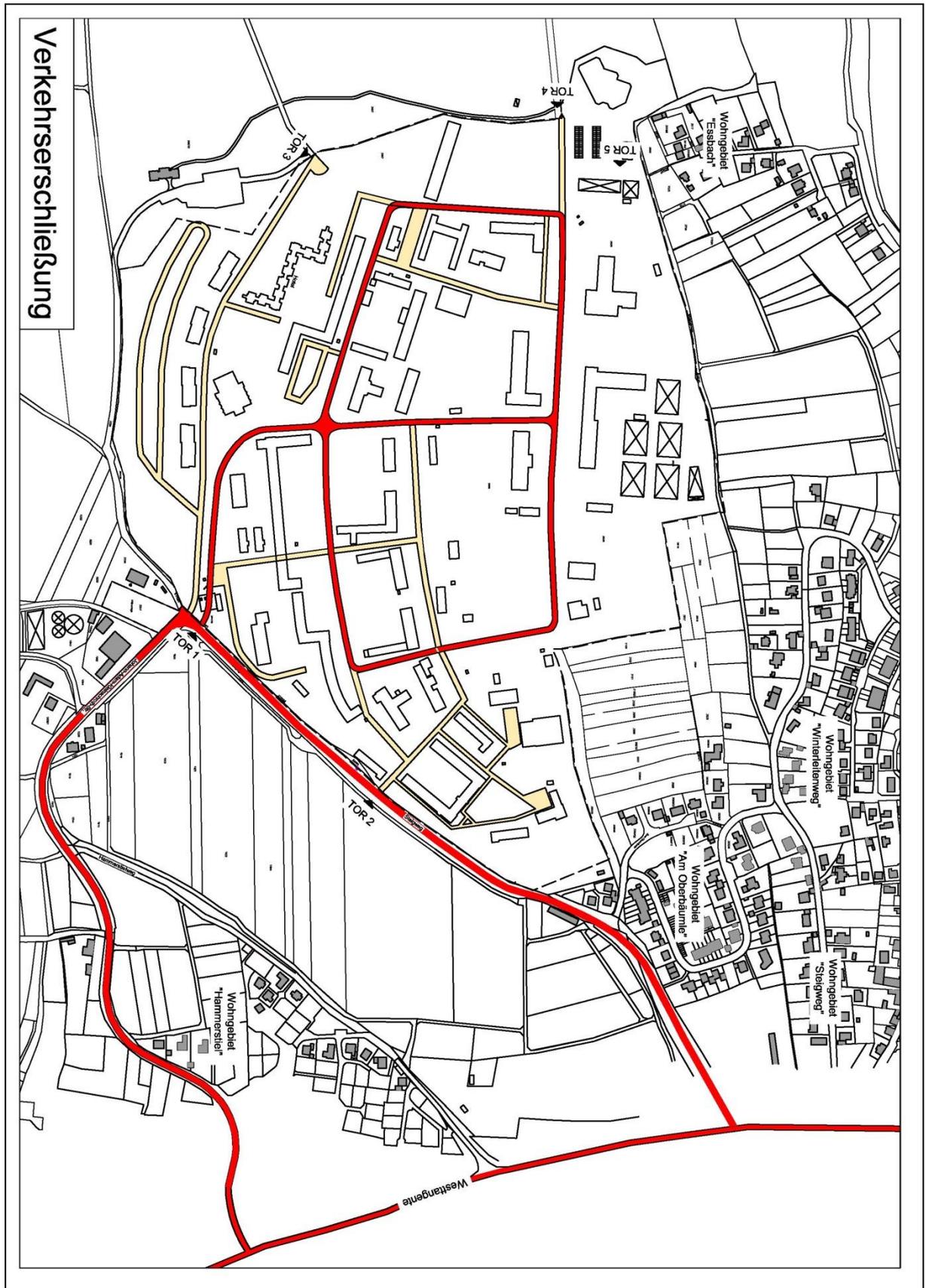


Abbildung 4: Verkehrerschließung (Haupt- und Nebenstraßennetz)

2.3.2 Erschließung mit Gas und Strom

Zudem befindet sich auf dem Areal eine Vielzahl von Leitungen (vgl. Abb. 5a und 5b):

- *Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH (LKW):*
in Betrieb befindliche 20-kV-Stromleitung sowie Leitungen und Anschlüsse von Fernwärme, Trinkwasser und Erdgas
- *TKS GmbH & Co.KG:* Breitbandverteilanlagen samt Leitungen

Zu prüfen ist, welchen Zustand diese Infrastruktureinrichtungen aufweisen und welche Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen notwendig sind.

Ziel ist, eine ordnungsgemäße Nutzbarmachung der Infrastruktur zu erreichen.

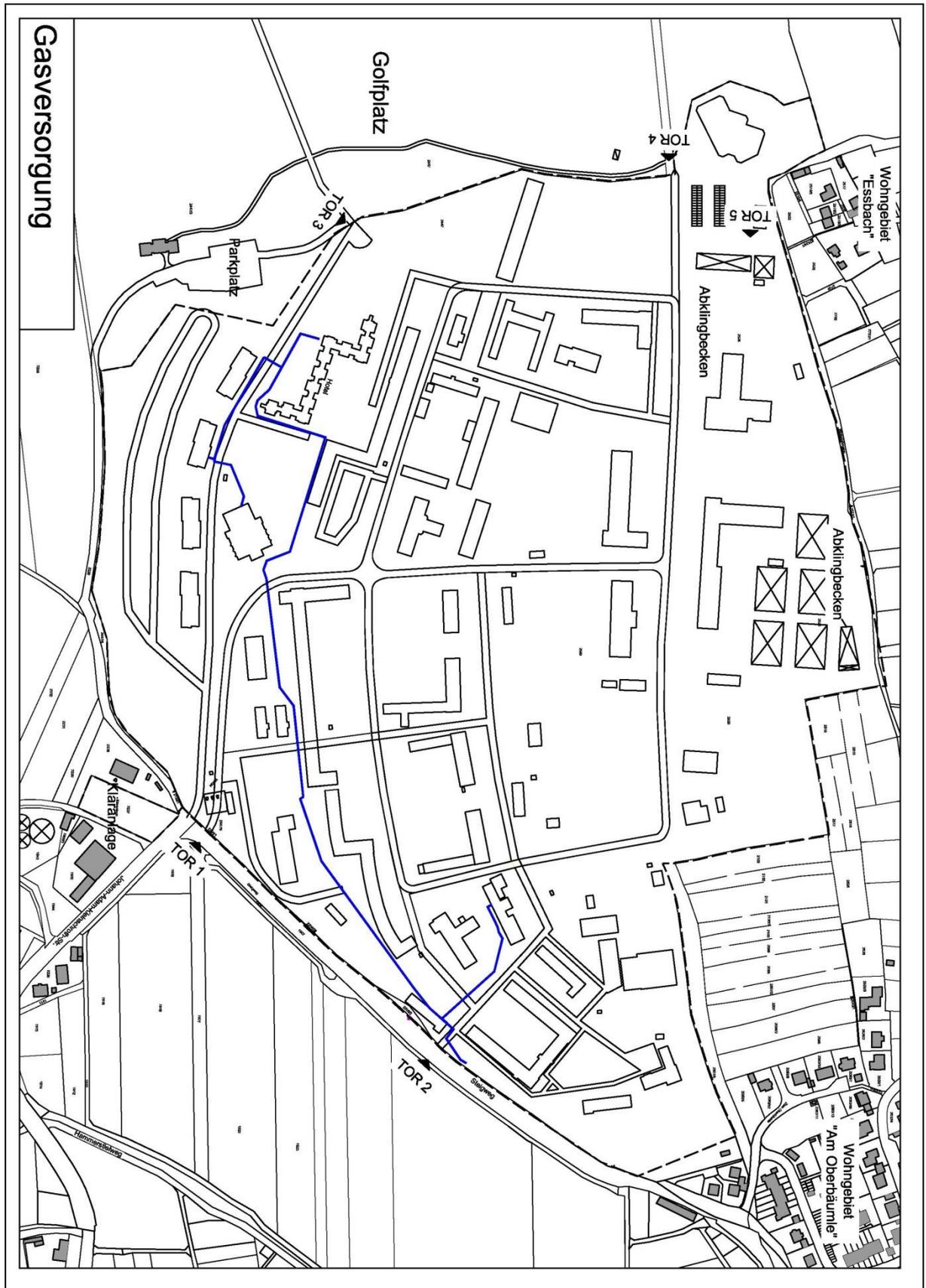


Abbildung 5a: Erschließung mit Gas

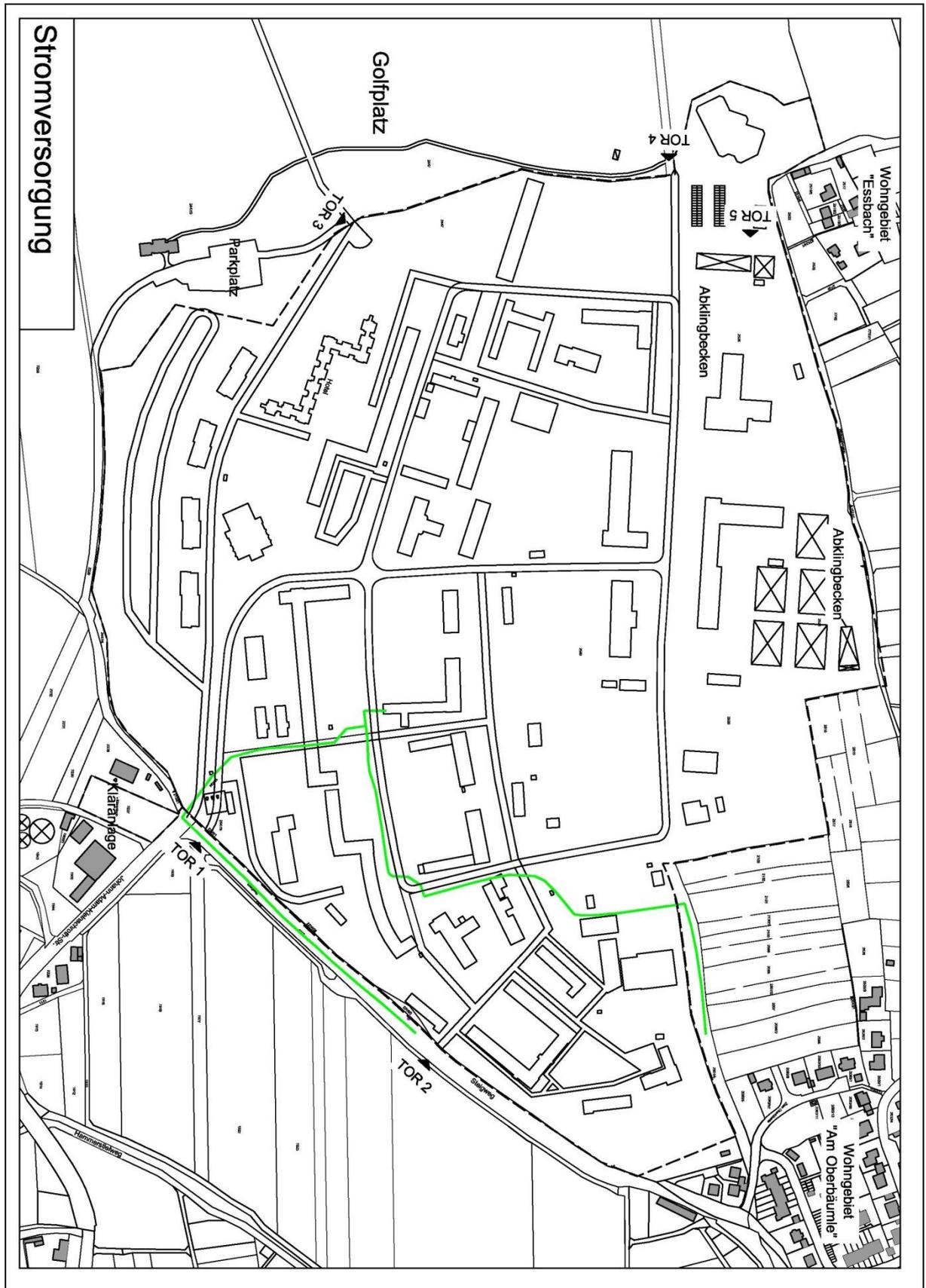


Abbildung 5b: Erschließung mit Strom

2.3.3 Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser

Die Entwässerung erfolgt überwiegend durch ein Abwassermischsystem nach Süden zur Kläranlage. Eine weitere Anlage befindet sich im nördlichen Teil des Gebietes. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden nach Rückgabe des Areals durch die US-Streitkräfte stillgelegt (vgl. Abb. 6).

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser ist vor einer Inbetriebnahme zu gewährleisten.



Abbildung 6: Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser

2.3.4 Altlasten

Entsprechend der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind auf der Liegenschaft Altlastverdachtsflächen i.S.d. BBodSchG vorhanden. Dazu sind weitere Detailuntersuchungen notwendig. Zudem "könnten Kampfmittel, insbesondere Blindgänger mit Langzeitzünder vorhanden sein. Es liegt die Historisch-genetische Rekonstruktion vor, aufgrund dieser eine geophysikalische Vermessung von Freiflächen und Schürfe durchgeführt wurde. Weitere Untersuchungen wurden nicht veranlasst." Weiterhin ist das Vorkommen von Gebäudeschadstoffen möglich, zu denen ebenfalls weitere Untersuchungen notwendig sind. Derzeit wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt.

Denkmalschutzrechtliche Auflagen sind nach derzeitigem Stand für die „Larson Barracks“ nicht vorhanden.

(Quelle: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (o.J.): Informationsmemorandum. Europaweites Veräußerungsverfahren für die Larson Barracks in Kitzingen. Augsburg.)

2.4 Eigentumsverhältnisse und Nutzung

Mit Unterzeichnung des notariellen Vertrages am 27.10.2010 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der INNOPARK Kitzingen GmbH ging das ca. 52,77 Hektar große Gelände der Larson Barracks in den Besitz des in Kitzingen ansässigen Unternehmens. Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadt Kitzingen vom 10.12.2009 zur Definition der Entwicklungsrichtung ist die Zielrichtung der gewerblichen Nutzung definiert worden. Die neugegründete Gesellschaft 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.

Ziel ist es, das ehemalige Militärgelände in ein modernes Gewerbegebiet umzuwandeln.

Unterstützend soll ein Gründerzentrum geschaffen werden in dem sich junge, innovative

Unternehmen aus Zukunftsbranchen ansiedeln können. Durch die Ansiedelung von Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen will die INNOPARK Kitzingen GmbH kreativen und innovativen Unternehmen Platz und Raum für neue Ideen geben und den Landkreis Kitzingen für die Zukunft stärken. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, die den Raum Kitzingen als Arbeits- und Lebensmittelpunkt noch attraktiver machen, steht dabei besonders im Vordergrund.

2.5 Vorhandene Planungen

2.5.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 wird der Stadt Kitzingen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Durch die Ansiedlung des Gewerbegebietes wird Kitzingens Arbeitsmarkt im industriell-gewerblichen Bereich gestärkt. Insbesondere das Ansiedeln von hochqualifizierten Arbeitsplätzen ist geplant. Damit kann Kitzingen den Arbeitsmarkt des Oberzentrums Würzburg ergänzen und ggf. entlasten. Perspektivisch könnte Kitzingen dann die Aufgabe eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums übernehmen bzw.

sich zu einem Oberzentrum entwickeln. Dies würde auch durch die Ansiedlung oberzentraler Einrichtungen, wie z.B. einer Lehrstätte für Elektrotechnik als Ergänzung zur FH Würzburg-Schweinfurt, begünstigt.

Im Regionalplan der Region Würzburg (2) inkl. der neuesten Änderungen sind folgende Ziele definiert, die als Basis für die weiteren Planungen angesehen werden können:

(Hinweis: relevante Bereiche sind kursiv und farbig dargestellt)

Kapitel A I „Allgemeine Ziele“

- „Grundlagen der regionalen Entwicklung“ - Grundsatz 5: „Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Nachteile der Konversion ausgeglichen werden.“

Kapitel A II „Raumstruktur“

- „Raumstruktur“ - Ziel 2.2 (Begründung): „Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, nehmen den überwiegenden Teil des ländlichen Raumes der Region Würzburg ein. Es handelt sich um die Mittelbereiche Karlstadt, Kitzingen, Lohr a. Main und Ochsenfurt. Ungeachtet einiger leistungsstarker Zentraler Orte, insbesondere Mittelzentren, handelt es sich hier um die am schwächsten strukturierten Bereiche der Region. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur *Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden*. Dazu sollen vor allem die Zentralen Orte, auch die der unteren Stufen, in der Erfüllung ihrer zentralen Versorgungsaufgaben, insbesondere auch beim *Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen, gestärkt werden*. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt. *Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen.*“

Kapitel B II „Siedlungswesen“

- „1 Siedlungsleitbild“ - Ziel 1.2 (Begründung): *„[...] Als Ausgleich für den Teilabzug der amerikanischen Streitkräfte und zur Stärkung des strukturschwachen Raumes im Osten der Region soll Kitzingen als Arbeitsplatzschwerpunkt gestärkt werden. [...]“*
- „2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung“ - Ziel 2.3: „Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. *Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.*“

2.5.2 Planungen auf kommunaler Ebene

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen sind die „Larson Barracks“ als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen (vgl. Abb. 7). Weitere konkrete Zweckbestimmungen gibt es nicht. Gegenwärtig wird ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt.

In der Rahmenplanung sind gewerbliche Flächen und Wohnbauflächen vorgesehen. Im Zentrum der Anlage sind Gewerbeflächen (GE) geplant. Um diese Flächen gliedert sich der Bereich „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Allgemeine Wohnflächen sind im südlichen Teil des ehemaligen Kasernenkomplexes vorgesehen. Die Fläche liegt bewusst am Rand des Gebietes in einem verkehrsberuhigten Areal. Hier können, nach Prüfung der Bausubstanz, die bestehenden Gebäude aus den 1980er Jahren möglicherweise erhalten werden (vgl. Abb. 8).

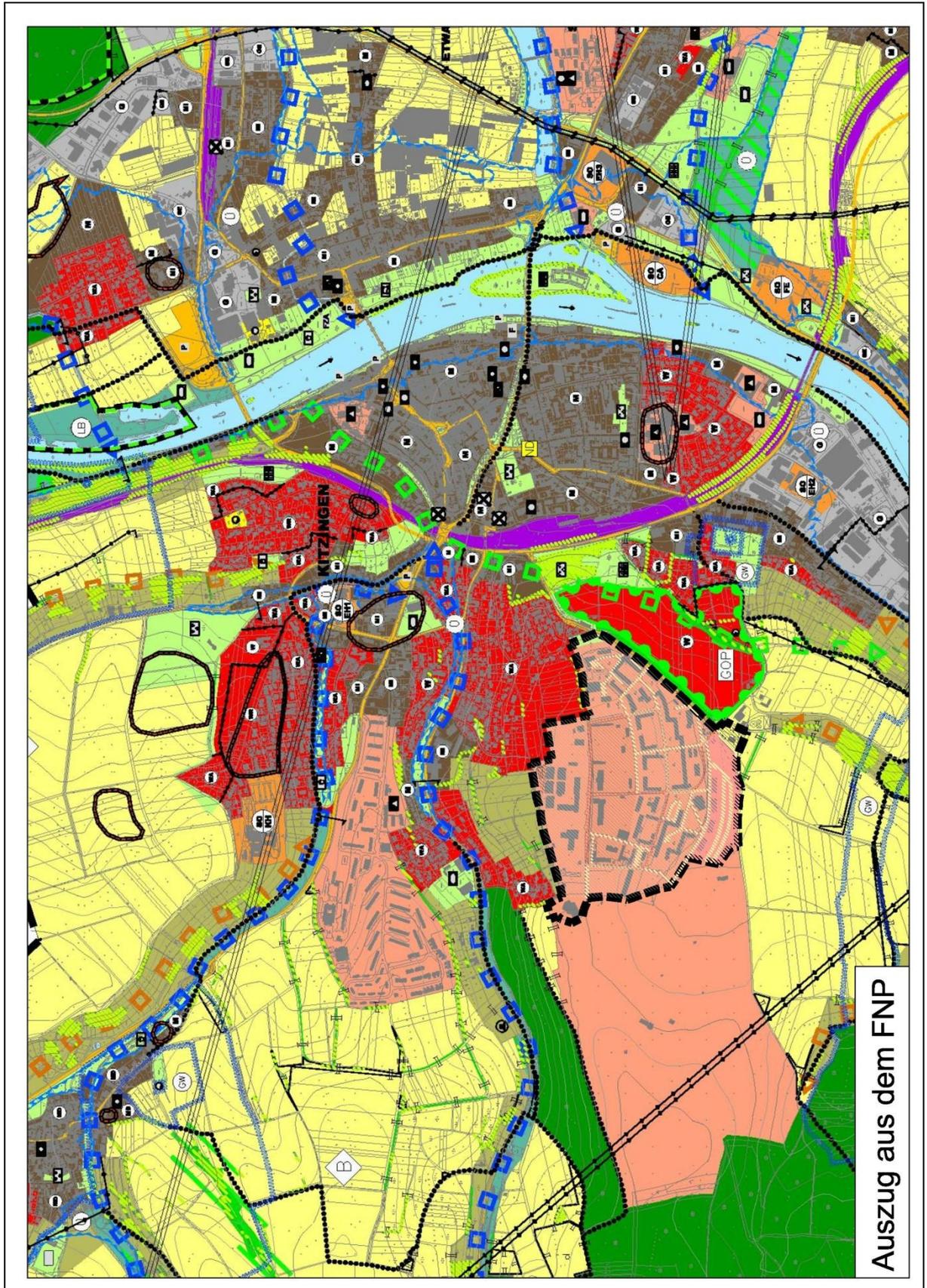


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

3. Nutzung und Struktur

3.1 Allgemeine Nutzung und Struktur

In den Vorschlägen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2006 (ISEK) wurden die „Larson Barracks“ als Gebiet für Landschaft, Erholung und Gesundheit vorgesehen.

Im Gegensatz dazu, aber in Übereinstimmung mit dem Stadtratsbeschluss vom 10.12.2009 (vgl. Pkt. 1) soll ein Gebiet „[...] mit dem Schwerpunkt im produzierenden Gewerbe entwickelt werden. Daneben ist die Ansiedlung von Bildungs- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen wünschenswert.“

Diesem Ziel wird entsprochen, da die Vorgaben, im Gegensatz zum ISEK 2006, folgende Vorteile aufweisen:

- Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz als Büro- und/oder Verwaltungsgebäude
- Angebot an umfänglichen Gewerbeflächen
- Mischflächen bieten Erweiterungspotential für zusätzliche Gewerbe- und/oder Wohnflächen
- Förderung hochqualifizierter Fachkräfte durch Verbindung von Lehre, Forschung und Entwicklung im Gründer- und Innovationszentrum
- Vorhandenen Investorenanfragen aus dem gewerblichen Bereich kann entsprochen werden
- Stärkung Kitzingens als Arbeitsmarktschwerpunkt im gewerblichen Bereich
- Sparsamer Umgang mit der Fläche
- Umnutzung brachliegender, ehemals militärisch genutzter Flächen im Siedlungsbereich

Wichtig für die Planung und die spätere Flächenvermarktung ist die Möglichkeit, Flächen am Rand der Anlage aus dem Verbund herauszulösen und einer anderen Zweckbestimmung zuzuführen, so z.B. für die Realisierung eines Hotels im süd-westlichen Teil (Teil V) bzw. die Abspaltung des Wohngebietes im Süden der Anlage (Teil III). Gleichwohl kann auch der nordwestliche Bereich des Areals (Teil V) aus dem Gesamtgebiet ausgegliedert und z.B. als Veranstaltungsort für die Bürger der Stadt Kitzingen genutzt werden. Durch das Schwimmbad und die Tennisplätze im Osten der Anlage (Teil VI) ist auch hier eine Abspaltung möglich und könnte ebenfalls den Bürgern der Stadt Kitzingen als Freizeitfläche zur Verfügung gestellt werden. Die beschriebenen Teile werden in der Planung so berücksichtigt, dass die möglichen Nutzungen zu einem späteren Zeitpunkt offen gehalten werden können (vgl. Abb. 9).

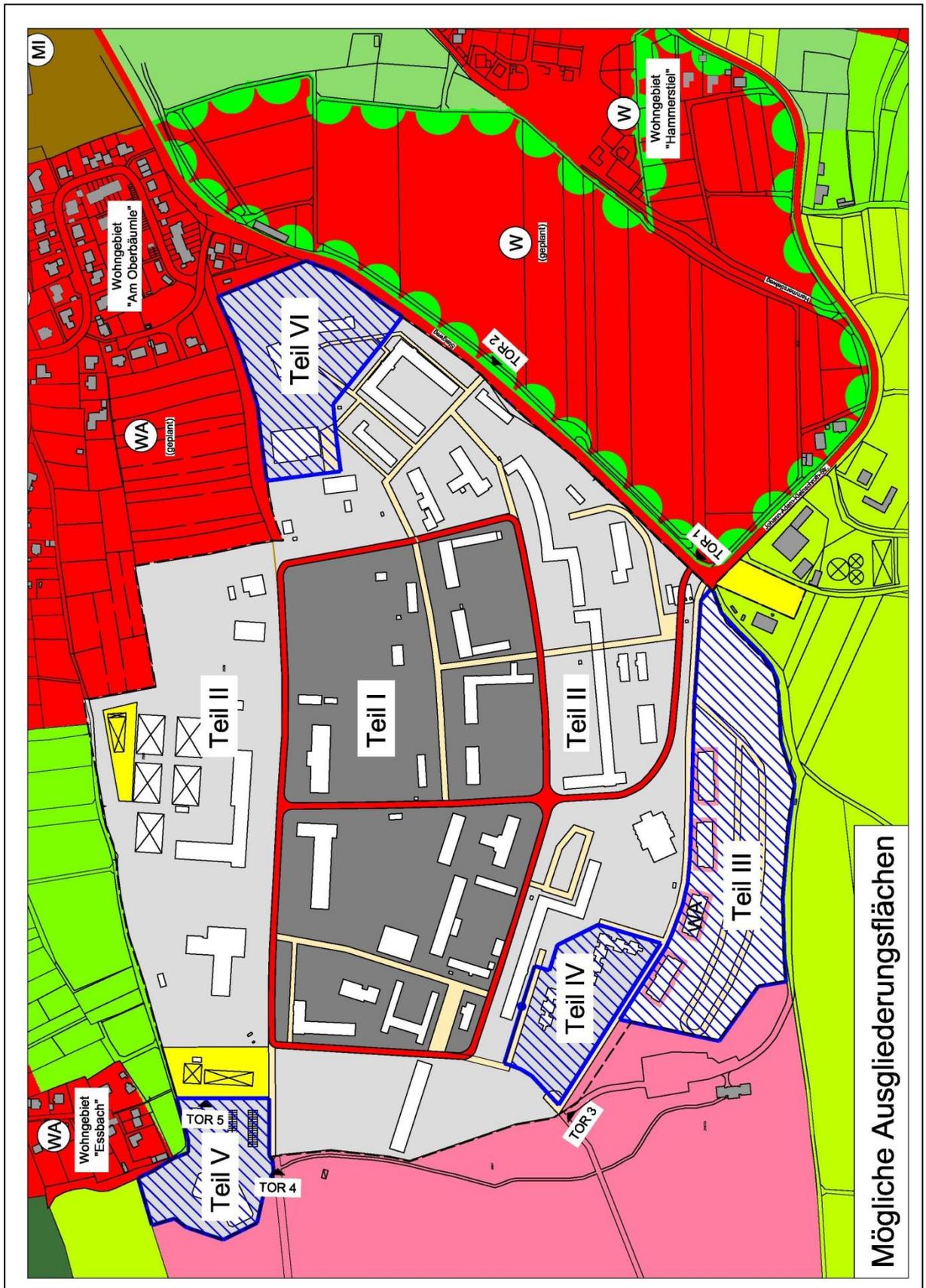


Abbildung 9: Mögliche Ausgliederungsflächen (Teil IV bis VII)

4. Städtebauliche Rahmenplanung

4.1 Gesamtkonzept „Larson Barracks“

Basierend auf den Planungsvorgaben und der aus den Planunterlagen erkennbaren örtlichen Situation wurde zunächst ein Rahmen entwickelt, der den Ansatz für die Gesamtplanung der „Larson Barracks“ darstellt.

Das Areal Larson Barracks hat eine Gesamtfläche von 52,77 ha. Von diesem Gebiet sollen ca. 43 ha gewerblich mit dem Schwerpunkt Produzierendes Gewerbe genutzt werden, was ca. 80% der Grundfläche entspricht. Die gewerblichen Flächen gliedern sich in die Bereiche *Gewerbegebiet* und *Eingeschränktes Gewerbegebiet*. Der hauptsächliche Unterschied zwischen den unterschiedlichen Bereichen liegt in der zulässigen Geräusch-Emission. Der am höchsten belastbare Bereich (*Gewerbegebiet*) wurde strategisch in die Mitte des Areals gelegt, um hier eine konstante Produktion ohne zeitliche Einschränkungen ansiedeln zu können. Um diesen gliedert sich der Bereich *Eingeschränktes Gewerbegebiet*, in welchem Einschränkungen hinsichtlich Lautstärke zu beachten sind. In nördlicher Richtung erfolgt durch die sehr dichte Begrünung die erhabene Lage des *Eingeschränkten Gewerbegebietes* und den Abstand zur tiefer liegenden Wohnbebauung eine direkte Abgrenzung und Abschirmung der Geräusch-Emissionen. Dies ist südlich, sowie südöstlich und südwestlich nur durch den Zwischenbereich *eingeschränktes Gewerbegebiet* möglich, in dem zwar die Nutzung mit produzierendem Gewerbe deutlich im Vordergrund steht, jedoch Einschränkungen hinsichtlich Lautstärke, sowie Tageszeiten abhängige Regelungen hinzunehmen sind. Der Erhalt einiger Bürogebäude wird hier als sinnvoll erachtet, da diese Geräusch-Emissionen aus dem *Gewerbegebiet* und dem *Eingeschränkten Gewerbegebiet* dämpfen und so für eine deutlich bessere Integration der gewerblichen Nutzung des Areals unter Rücksichtnahme auf die in der Umgebung gelegene Wohnbebauung sorgen. Hierzu dient auch der geplante Verbleib der im südlichen Bereich befindlichen kleinen Teilfläche *Allgemeines Wohngebiet* sowie der starken Bewaldung, welche die Schallwirkung aus den nördlicheren Bereichen deutlich reduziert. Dies wird hinsichtlich der Anknüpfung an die weiter südlich gelegenen Wohnbebauungen als sinnvoll erachtet. Ziel der hier beschriebenen Planung ist es, nachhaltig produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Dies ist nur bei einer schlüssigen und durchdachten Planung hinsichtlich der genannten Belange möglich.

Um die Produktion innovativer Produkte und damit die nachhaltige Produktionsansiedlung auf dem Areal zu unterstützen, sollen auf dem Gelände primär in einem kleinen Teil des *eingeschränkten Gewerbegebietes* Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen entstehen, welche auch im engen Zusammenhang mit den regionalen Universitäten kooperieren.

Innovation und Entwicklung alleine jedoch lösen nicht das Problem der gewerblichen Ansiedlung und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Daher soll auf einer sehr kleinen Teilfläche des *eingeschränkten Gewerbegebietes* zusätzlich ein Technologie-Gründerzentrum eingerichtet werden. Wichtig ist hierbei, dass junge Entwickler neue Ideen nicht nur theoretisch umsetzen, sondern auch praxisorientiert erproben und diese mit Unterstützung des Gründerzentrums als Produkt auf den Markt bringen können. Entsprechende Räumlichkeiten werden günstig zur Verfügung gestellt, ebenso werden den Jungunternehmen verschiedene Fördermöglichkeiten aufgezeigt. Eine Partnerschaft mit den im Areal ansässigen Firmen wird gefördert, ein Erfahrungsaustausch ermöglicht und somit beste Startvoraussetzungen geschaffen, eine Produktion der entwickelten Produkte am Standort aufzubauen.

Die Flächen im Areal, teilweise als *Gewerbe-* oder *Eingeschränktes Gewerbegebiet*, eignen sich hervorragend für die Ansiedlung innovativer produzierender Gewerbebetriebe. Der Produktionsstandort hat gegen die Konkurrenz aus dem Ausland einen entscheidenden

Vorteil: Innovation und Produktion befinden sich am selben Standort. Kein Know-how geht verloren und zusätzlich bürgt eine Vielzahl innovativer Unternehmen, welche auch produzieren, immer für die Ansiedlung weiterer neuer Unternehmen. Dies ist am Beispiel „Solarvalley Thalheim“ und dem allseits bekannten „Silicon Valley“ belegbar. Innovative Firmen benötigen zur Herstellung ihrer Produkte meist entsprechende Maschinen, Software, Produktions-Know-how, etc., und sofern dieses in der Nachbarschaft vorhanden ist, befruchten sich die Betriebe durch eine gute Zusammenarbeit selbst.

Beide genannten Regionen stoßen hinsichtlich ihrer Entwicklung an Grenzen, welche primär durch den beschränkten Wohnraum geprägt sind. Das in Kitzingen vorhandene Überangebot an Wohnraum führt zu einem niedrigen Mietpreisspiegel und lässt dadurch die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Produktionen leichter zu. Hierbei ist es nötig, dass sehr viele Mitarbeiter erschwinglichen Wohnraum mieten können. In einem Gebiet beschränkten Wohnraumangebotes ist die Ansiedlung solcher arbeitsplatzintensiver Produktionsbetriebe kaum möglich, da der zusätzliche Mitarbeiterbedarf meist beim Thema Mietpreisspiegel an seine Grenzen stößt und die Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe meist erschwert. Das Wohnraumangebot in Kitzingen lässt sich somit zumindest teilweise als Standortvorteil nutzen.

Ferner haben bereits mehrere Firmen ihr Interesse bekundet, ihren Firmenstandort incl. Produktion nach Kitzingen in das Areal der Larson Barracks verlegen zu wollen. Dies würde einhergehen mit der deutlichen Ausweitung der Produktion und damit mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze im dreistelligen Bereich. Die ersten Sondierungsgespräche mit den ansiedlungswilligen Firmen lassen eine Anzahl von ca. 450 neuen Arbeitsplätzen bis 2015 als realistisch erscheinen. Das Areal würde bei entsprechender Bauleitplanung genügend Flächen aufweisen, um die Expansion dieser Firmen über Jahre zu ermöglichen und deutlich höhere Beschäftigungszahlen Realität werden lassen. Ziel ist nicht die Umverlagerung von Arbeitsplätzen, sondern die Schaffung neuer Arbeitsplätze im innovativen produzierenden Gewerbe. Die Firmen sind im Bereich der Erneuerbaren-Energien tätig, was nachweislich eine der führenden Wachstumsmotoren der letzten Jahre ist. Der ständig steigende Energiebedarf mit dem gleichzeitig verfolgten Ziel, den Ausstoß an Kohlendioxid zu senken, wird eine deutliche Expansion dieser Branche nach sich ziehen. Dabei wird durch immer effizientere Produktionsverfahren und Produkte die Erneuerbare Energie immer günstiger und marktfähiger. Bei steigenden Preisen für die Erzeugung konventioneller Energie aus Kohle, Gas und Öl wird eine Umgestaltung der Energiewirtschaft mittel- bzw. langfristig erfolgen. Hierbei sind Deutsche Unternehmen nachweislich an der Weltspitze, sehr stark im Export und können sich nachhaltig durch starke Technologiekompetenz von der Konkurrenz im Ausland absetzen. Die schnelle Umsetzung neuer Technologien und Innovationen erlaubt eine nachhaltige Produktion in Deutschland, auch langfristig. Der Export in die internationalen Märkte stabilisiert hierbei das Geschäft, da weniger Abhängigkeit von rein deutschen Regierungsentscheidungen hinsichtlich der Förderung Erneuerbarer Energien besteht. Die Nähe zwischen Forschung und Entwicklung zur Produktion, wie im angestrebten Fall, schafft hier eine einzigartige Konstellation, die ein nachhaltiges Wirtschaften am Standort gewährleistet, und so langfristig steigende Arbeitsplatzzahlen garantiert.

Ein weiterer Interessent möchte sich im Bereich der Elektromobilität ansiedeln. Dies ergänzt die Erneuerbaren Energien umso mehr, da diese für eine emissionsfreie Mobilität sorgen. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2020 über eine Million Elektrofahrzeuge neben den herkömmlichen Verkehrsmitteln auf deutschen Straßen zu etablieren. Hierzu ist der Ausbau der Infrastruktur notwendig, insbesondere der Elektrotankstellen. Diese müssen in intelligenten Netzen nicht nur Energie bereitstellen, sondern auch zur Netzstabilisation beitragen. Die Produktion von Elektrotankstellen der neuesten Generation würde ein weiteres Produktionsstandbein des Standortes bilden. Somit soll neben den Erneuerbaren Energien auch die Elektromobilität eine starke Gewichtung in der Unternehmensstruktur des Standorts bekommen. Die Schaffung von Kompetenz im Bereich Elektromobilität führt zu einer emissionsfreien Verknüpfung der

Region wie auch der Anknüpfung an die Universitäten der Region, wie Würzburg bzw. Schweinfurt. Die Mobilität der Zukunft würde in Kitzingen schon heute Realität werden.

Primär wird für die ehemalige „Larson Barracks“ das Ziel der Ansiedlung „innovativer, nachhaltiger Produktionsbetriebe“ und die Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen verfolgt. Der Aufbau einer arbeitsplatzintensiven Produktion, unter Einhaltung höchster Qualitätsstandards verlangt den Zuzug von qualifizierten Arbeitnehmern, da diese in Kitzingen nur zu einem gewissen Teil verfügbar sind.

Im Südlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich vier Wohngebäude, welche im Rahmen der Bauleitplanung wieder nutzbar gemacht werden sollen, um die Attraktivität des Gewerbestandortes zu steigern. Da die Nachfrage an Fachkräften aktuell deutschlandweit sehr hoch ist, muss neben einem attraktiven Arbeitsplatz auch Unterstützung beim Wohnortwechsel geleistet werden. Typischerweise werden Arbeitsverträge jedoch mit einer Probezeit vereinbart. Hier trägt der Arbeitnehmer nicht nur das Risiko des Anstellungsverhältnisses, sondern ebenso das komplette Risiko des Wohnortwechsels. Die Anwerbung entsprechender Fachkräfte im ländlichen Raum gestaltet sich entsprechend schwierig. Die Bereitstellung von „Betriebswohnungen“ direkt am Standort ermöglicht neuen Arbeitnehmern einen risikolosen Zuzug nach Kitzingen.

Die direkte Nähe der Betriebswohnung zur Arbeitsstätte, ohne den Bedarf eines Fahrzeuges, erleichtert die Entscheidung ebenso. Viele Familien haben nur ein einziges Auto zur Verfügung und die Mehrkosten eines Zweitwagens machen das Arbeitsplatzangebot wiederum unattraktiv.

Die Betriebswohnungen sollen vorrangig Arbeitnehmern und deren Familien bereitgestellt werden, welche Ihren Arbeitsplatz im Planungsgebiet haben. Es wird davon ausgegangen, dass nach erfolgter Festeinstellung und dem „Einleben“ das in Kitzingen vorhandene Wohnraumangebot genutzt wird. Hier sind deutlich attraktivere Wohngebiete und Wohnungen im Angebot, was die Bereitstellung einer Betriebswohnung für Arbeitnehmer in die Tendenz einer temporäreren Lösung bringt.

Die Produktionsbetriebe und vor allem die Entwicklungs- und Forschungseinrichtungen werden auf eine gute Zusammenarbeit mit Fachhochschulen und Universitäten deutschlandweit und international angewiesen sein. Es ist üblich, für Studenten Praktikumsplätze, Facharbeiten und Diplomarbeiten anzubieten, um diesen einen Einstieg in Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Die unkomplizierte Bereitstellung geeigneter Wohnräume trägt für temporäre Tätigkeiten, wie Praktika, Facharbeiten oder Diplomarbeiten erheblich dazu bei, Studierende für den Standort Kitzingen zu interessieren und in Folge qualifizierte Arbeitsplätze für die ansässigen Unternehmen zu besetzen.

Durch die Bereitstellung ortsnaher Wohnräume in studentischer Gemeinschaft, entsprechender Forschungsräumlichkeiten und ein Gründerzentrum vor Ort soll speziell Studenten der Standort als Innovationscluster attraktiv gemacht werden. Wissensaustausch, Wohnkultur und der Zugang zu innovativen Unternehmen bilden die Grundlage für den Erfolg des Standortes und schaffen gleichzeitig ein Netzwerk für die weitere Entwicklung des Standortes sowie der Umgebung.

Es wird in der Gesamtheit der Betrachtungen von einem positiven Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Kitzingen ausgegangen.

Dieser Rahmenplan stellt die Basis für die weitere Detaillierung im städtebaulichen Kontext dar. Aus dem Rahmenplan wird der FNP bzw. künftige BBP entwickelt.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, das das Ziel verfolgt, Entwicklungspotentiale eines Gebietes abzuwägen und Perspektiven für dessen städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in groben Zügen darzustellen.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Wert der vorhandenen Gebäude ist als sehr gering einzustufen. Sie wurden in den 30er, 50er und 80er Jahren errichtet und teilweise in den 80er Jahren durch die US-Streitkräfte saniert. Inwieweit die Gebäude weitergenutzt werden können, ist erst nach Prüfung der Bausubstanz und der weiteren Nutzung möglich. Prinzipiell lässt das Erscheinungsbild der Gebäude auf die gewerbliche bzw. wohn-verwaltungsseitige Nutzung schließen. Die ehemalige militärische Nutzung ist dabei unverkennbar.

Im nördlichen und mittleren Teil der Anlage sind ehemalige Gebäude der technischen Infrastruktur (Lagerhallen, Motorpool etc.) und versiegelte Freiflächen situiert. Da die vorhandenen Anlagen möglicherweise weitergenutzt werden können, werden sie als Gewerbeflächen (GE) ausgewiesen. Dabei wird das Gewerbegebiet (Teil I) von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GE, Teil II) umgeben. Im Osten, Süden und Westen grenzt an die Gewerbeflächen das eingeschränkte Gewerbegebiet. Die in diesem Bereich errichteten Gebäude wurden als Mannschaftsunterkünfte sowie Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Damit ist die Nachnutzung zu einem Teil vorgegeben, jedoch durch die Mischflächen so weit wie möglich offen gehalten. Die Mannschaftsunterkünfte ganz im Süden der Anlage sind, bedingt durch die räumliche Trennung zum übrigen Gebiet, als allgemeine Wohnfläche (WA, Teil III) geplant.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sind ein Haupt- und ein Nebenstraßennetz vorgesehen (vgl. Abb. 4). Das Hauptstraßennetz führt durch das eingeschränkte Gewerbegebiet und schließt sich wie ein Ring um die südlichen Gewerbeflächen. Gleichzeitig werden diese Flächen von einer Haupttangente in einen gleichgroßen westlichen und östlichen Teil untergliedert. Diese Tangente wird durch die Anpflanzung von Bäumen einen alleeähnlichen Charakter erhalten (vgl. Abb. 2). Das Hauptstraßennetz besitzt neben der Erschließungs- auch eine Gliederungsfunktion, da es das Gebiet in einzelne Abschnitte unterteilt.

Während das Hauptstraßennetz wichtige Infrastruktur aufnimmt, erfolgt die weitere Gebietserschließung über das Nebenstraßennetz. Insbesondere im eingeschränkten Gewerbegebiet ist das Nebenstraßennetz vorherrschend.

Das Wohngebiet im Süden der Kasernenanlage ist ebenfalls an das Nebenstraßennetz angeschlossen. Dies hat einen verkehrsberuhigenden Charakter. Die Frage nach der Dimensionierung der vorhandenen Straßenerschließung für die künftige Nutzung ist noch zu klären. Hierfür sind die nachfolgenden Planungsschritte zu konkretisieren. Ggf. können weitere Erschließungswege durch den regionalen Investor realisiert werden.

Zum Gelände sind fünf Zufahrten vorgesehen, die im Rahmenplan als „TOR“ gekennzeichnet sind. „Tor 1“ stellt die Hauptzufahrt dar und ist vom „Steigweg“ und der „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ erreichbar. „Tor 1“ ist direkt an das gebietsinterne Hauptstraßennetz angebunden, womit die logistische Bedeutung dieser Zufahrt deutlich wird. Die übrigen Zufahrten sind über das Nebenstraßennetz an das Hauptstraßennetz angebunden. „Tor 2“, das mit seiner Verbindung zum „Steigweg“ im Südosten des Gebietes liegt, kann als weitere Ein- und Ausfahrt genutzt werden. „Tor 3 und 4“ befinden sich im südwestlichen bis nordwestlichen Gebietsteil und sind über Forstwege bzw. landwirtschaftliche Wege erschlossen. Ebenfalls im Nordwesten befindet sich „Tor 5“, das über den Parkplatz des Veranstaltungszentrums erreichbar ist. Vorläufig ist über diese Tore keine Zufahrt vorgesehen. Sie können jedoch bei Bedarf, z.B. bei einem Feuerwehreinsatz, genutzt werden.

Die weitere Infrastruktur wie Kanalführung, Strom, Gas und Fernwärme, Straßenbeleuchtung wurden nicht näher betrachtet, da eine komplette Neuplanung erforderlich ist.

Innerhalb der Anlage existiert ein teilweise bemerkenswerter Großgrünbestand, der zwischen östlicher und südlicher Gebietseinzäunung von größeren Grünflächen umgeben ist. Das Kasernenareal ist im Norden, Osten und Süden entlang der Gebietsgrenze eingegrünt. Damit ist sowohl die interne, als auch die notwendige Vernetzung mit der Umgebung gegeben. Diese Grünbestände sollen weitestgehend erhalten werden.

Dem Planungsgebiet schließt sich südöstlich eine landwirtschaftliche Fläche an. Diese kann, als Übergang zum Wohngebiet „Hammerstiel“, als mögliche Erweiterungsfläche WA ausgewiesen werden.

Entscheidender Vorteil dabei ist die gemeinsame Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur, womit Neuerschließungen kaum notwendig sind. Die Wohnqualität ist nicht zuletzt durch die Lage und die Aussicht dieser möglichen Erweiterungsfläche für das bestehende Wohngebiet „Hammerstiel“ sehr hoch.

Neben Synergieeffekten (gemeinsame ÖPNV-Nutzung der Beschäftigten/Anwohner, positive Imageentwicklung hinsichtlich Erreichbarkeit) erfahren sowohl die „Larson Barracks“ als auch das Wohngebiet „Hammerstiel“ eine größere Einbindung in den gesamtstädtischen Kontext und tragen damit zu einer homogenen Stadtentwicklung bei.

4.3 Städtebauliche Kennwerte

In der folgenden Tabelle sind die vorgesehenen Nutzungsarten in Form von städtebaulichen Kennwerten zusammengefasst.

Geltungsbereich	Größe in m ²	Größe in ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.800	0,58
Gewerbegebiet	137.664	13,76
Gewerbegebiet (GE) – nicht störend	293. 100	29,31
Haupterschließung	15.900	1,59
Nebenerschließung	26.700	2,67
Ent- und Versorgung	12.000	1,20
Parkierungsfläche	36.600	3,66
Gesamt	527.764	52,77

Tabelle II: Städtebauliche Kennwerte

4.4 Mögliche Nutzungskonflikte

Zum jetzigen Zeitpunkt sind nur wenige Konflikte erkennbar, die sich aus der vorgesehenen Planung ergeben.

Mögliche Nutzungskonflikte zwischen emissionsträchtigen Betrieben und angrenzenden Wohngebieten im Norden („Essbach“ und „Winterleitenweg“), Osten („Am Oberbäumle“ und

„Steigweg“) sowie Süden (innerhalb des Areals) der Kasernenanlage sind derzeit kaum erkennbar, da das Gewerbegebiet von eingeschränkten Gewerbeflächen umgeben ist. Diese Flächen nehmen somit eine Pufferfunktion ein. Mögliche Emissionsbelastungen sind jedoch grafisch dargestellt (vgl. Abb. 10).

Weiterhin kann die Gewerbeansiedlung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, von dem das Wohngebiet „Steigweg“ und „Am Oberbäumle“ betroffen wären. Die stärkste Belastung hinsichtlich des Verkehrs ist für die Wohngebäude an der „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ zu erwarten. Um diesem Rechnung zu tragen, wurde seitens der Planung der „Steigweg“ als Haupterschließungsstraße definiert. Dies hätte den weiteren Vorteil, dass die Fahrzeuge geradeaus, durch die Sicherheitsschleuse, in das Kasernengebiet fahren könnten und Abbiegevorgänge vom „Steigweg“ nach links in das Kasernengelände entfielen. Damit könnten auch die Abgase reduziert werden. Inwieweit diese Maßnahme zu Nutzungskonflikten mit dem Wohngebiet „Am Oberbäumle“ führt, ist noch zu klären.

Emissionen und Immissionen durch Investoren

Im Rahmen der normalen gewerblichen Nutzung sind keine außergewöhnlichen Belastungen in Bezug auf Schall und Erschütterungen sowie gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende Stoffe zu erwarten. Alle auftretenden Einflüsse bleiben unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte.

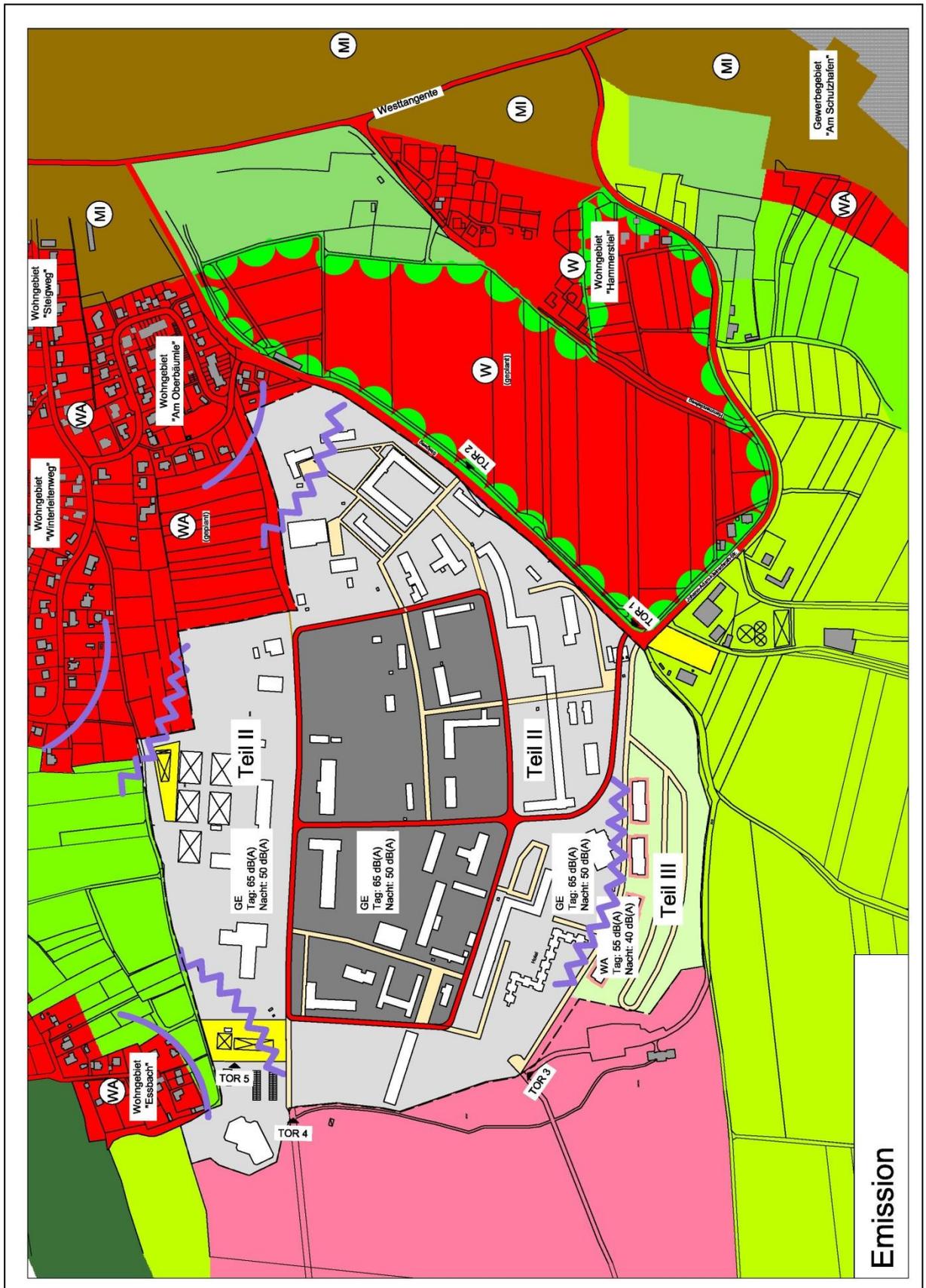


Abbildung 10: Emissionen

