



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/180
Datum:	16.07.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	29.07.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 16.07.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 16.07.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 86 "Von-Deuster-Park"; hier: Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021 eingegangenen Stellungnahmen werden im beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der beigefügte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil inklusive textlichen Festsetzungen (Anlage 2), Begründung (Anlage 3), jeweils in der Fassung vom 05.05.2021, Umweltbericht (Anlage 4), in der Fassung vom 17.12.2020 sowie den dazugehörigen Anlagen (spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 5) und Schallimmissionsprognose (Anlage 6), wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ in der Fassung vom 05.05.2021 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ ist der Neubau eines Archivgebäudes für die Staatlichen Archive Bayerns in Kitzingen.

Durch die vom Ministerrat im Zuge der Heimatstrategie beschlossene Behördenverlagerung ist eine Verlegung des Staatsarchivs von der Stadt Würzburg in die ca. 20 km entfernte Stadt Kitzingen beschlossen worden.

Der Freistaat Bayern erwarb im Jahr 2017 von der Stadt Kitzingen eine Teilfläche des ehemaligen „Von-Deuster-Parks“ am Rand der Kitzinger Innenstadt, um dort auf dem staatlichen Grundstücksanteil von 8500 m² einen Neubau für die Staatlichen Archive Bayerns zu errichten.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ wurde am 09.07.2020 im Verwaltungs- und Bauausschuss mit darauffolgender Beteiligung beschlossen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde bereits am 28.01.2021 im Bau- und Umweltausschuss beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 durchgeführt.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen erfolgte eine Anpassung des Entwurfs, sodass sich ein erneutes Auslegungsbedürfnis ergab. Der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 20.05.2021 im Stadtrat gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 4a Abs. 3 erneut durchgeführt. Die erneute öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit der erneuten förmlichen Beteiligung keine Stellungnahmen mehr ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 12 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Brandschutz und zu Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz ein. Weiterhin wurde auf bereits abgegebene Stellungnahmen verwiesen. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht (siehe Anlage 1).

2. Planungswettbewerb

Auf Grundlage des Planungsauftrages des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom Juli 2018 lobte das Staatliche Bauamt Würzburg in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen im Februar 2019 einen Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für Architekten und Landschaftsarchitekten aus. Wettbewerbsziel war es, ganzheitliche Konzepte für die Entwicklung des Deusterareals zu erhalten.

Hierbei sollten im wettbewerblichen Realisierungsteil Lösungsvorschläge für den Neubau des Staatsarchives einschließlich zugehöriger Freianlagen auf dem staatlichen Grundstücksanteil von 8.500m² aufgezeigt werden.

In einem Ideenteil galt es vorwiegend freianlagenplanerische Lösungsvorschläge für die verbleibende städtische Grundstücksfläche des Deusterareals für die Stadt Kitzingen zu entwickeln (Schaffung öffentlicher Parkplatz, schulnaher Freianlagenangebote wie z.B. grünes Klassenzimmer, öffentlicher Durchwegung des Areals und neuer fußläufiger Anbindung des Areals gen Süden mit einer Brücke über den Feldweg).

Nach zweitägiger Preisgerichtssitzung wurde im Oktober 2019 über das Wettbewerbsergebnis entschieden. Das Planungsteam „gmp Generalplanungsgesellschaft, Hamburg mit Capatti Staubach urbane Landschaften PartGmbH, Berlin“ hat im Wettbewerbsverfahren den ersten Preis erzielt (Anlage 3 – S. 19ff.).

Nach einem anschließenden VgV-Verhandlungsverfahren wurde das Büro gmp Generalplanungsgesellschaft, Hamburg mit der Objektplanung Gebäude sowie das Büro Capatti Staubach urbane Landschaften PartGmbH, Berlin mit der Objektplanung Freianlagen für die Umsetzung der Planungsziele des Freistaates Bayern auf dem staatlichen Grundstücksanteil vom Staatlichen Bauamt Würzburg beauftragt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Archivneubau soll über eine Nutzungsfläche von insgesamt circa 8.000 m² verfügen. Die Nutzungsfläche gliedert sich grob in folgende Bereiche.

Magazinbereich	(NUF ca. 6.000 m ²)
Eingangs- und Nutzerbereich	(NUF ca. 1.000 m ²)
Verwaltungsbereich	(NUF ca. 500 m ²)
Archivtechnischer Bereich	(NUF ca. 500 m ²)

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses des ersten Preisträgers, den Hinweisen des Preisgerichtes sowie einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen Entwurfsverfasser, Staatlichem Bauamt Würzburg und Nutzer im Rahmen der Entwurfsplanung.

Im Hinblick auf eine ganzheitliche Aktivierung und Aufwertung des Deusterareals für die Öffentlichkeit sowie eine angemessene und attraktive Adressbildung für den staatlichen Neubau soll möglichst das gesamte Deusterareal entsprechend des Wettbewerbsergebnisses überplant und realisiert werden.

Hierbei sind insbesondere die Schaffung einer funktionalen und attraktiven öffentlichen Erschließung des Areals von der Nordtangente, die fußläufige südliche Anbindung zur Stadt über eine neu zu errichtende Brücke über den Feldweg, die Anlage des öffentlichen städtischen Parkplatzes sowie die vernetzenden Wegeverbindungen von besonderer Bedeutung.

Das Wettbewerbsergebnis lässt sich auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ nicht umsetzen. Der geplante Solitär des neuen Staatsarchivs lässt sich nicht in die festgesetzten Baufelder einpassen. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses muss der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend den Planungen angepasst werden. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird beibehalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ schafft die Grundlage zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und sichert die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung am nördlichen Innenstadtbereich Kitzingens. Im Einzelnen werden folgende städtebauliche und grünordnerische Ziele verfolgt:

- Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses für den Neubau der Staatlichen Archive Kitzingen
- Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Von-Deuster-Parks durch die Schaffung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Erholungsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität
- Sicherung der bestehenden Bebauungsstrukturen und Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Änderungsbereich
- Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

4. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt am Rande der Altstadt Kitzingen, ca. 400 m nördlich des historischen Stadtkerns. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,4 ha. Im Laufe des Verfahrens hat sich der Geltungsbereich geändert und umfasst nun die Grundstücke mit den Flurnummern

81/2 (T), 85/2, 88, 88/1, 90, 90/1, 90/2, 90/3, 91, 4325/12 (T), 4325/13 (T), 4325/14, 4325/15 (T) und 4325/24 (T) und ist aus dem Lageplan ersichtlich (Anlage 2 – Planzeichnung).

Begrenzt wird der Änderungsbereich im Osten und Nordosten durch die Mainstockheimer Straße und die Staatsstraße St 2272, im Westen und Nordwesten durch die Nordtangente und die dazu parallel verlaufende, stark frequentierte Bahnlinie Würzburg-Nürnberg sowie den Hindenburgring Nord/Schießhausweg im Süden.

Die Fl.Nrn. 88, 90/1 und 91 sind mit Gebäuden überbaut. Die den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 81/2, 4325/12, 4325/13, 4325/14, 4325/15 und 4325/24 handelt es sich um Straßengrundstücke, der Nordtangente mit Zufahrt zum Gelände. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs geht aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hervor (Anlage 2).

5. Bauleitplanverfahren

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu schaffen. Hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ vom 07.03.2005 mit integriertem Grünordnungsplan mit einer Fläche von ca. 2,45 ha im Regelverfahren gem. EAG-Bau zu ändern und zu erweitern.

Da eine wie geplante Entwicklung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht zulässig ist, ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nötig. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt (Anlage 4).

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und demnach ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

6. Schallimmissionsprognose

Auf die Immissionsorte in der Umgebung des Bebauungsplans wirken aus der Nutzung des Staatsarchivs im Wesentlichen die folgenden Geräuschquellen ein:

- Geräusche durch PKW-Fahrverkehre und PKW-Stellplätze
- Geräusche durch LKW-Fahrverkehre, Ladetätigkeiten
- Geräusche durch gebäudetechnische Anlagen

Zusammenfassend ist nach der schalltechnischen Untersuchung festzustellen, dass mit dem Betrieb des Staatsarchivs die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden. Aus gutachterlicher Sicht liegt somit eine generelle immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens vor (siehe Anlage 6).

7. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensschritte

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ in der Fassung vom 05.05.2021, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1).

Mit der Zustimmung des Stadtrats wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Ziel sollte sein, das bauleitplanerische Verfahren noch vor der Sommerpause 2021 abzuschließen, um Baurecht für den Neubau zu erlangen. Vorbehaltlich der Genehmigungsrisiken könnte so ein Baubeginn in 2022 möglich sein.

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägung

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Umweltbericht

Anlage 5 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage 6 - Schallgutachten