



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/189
Datum:	17.09.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	24.09.2015	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 17.09.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 17.09.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Torsten Fischer	Zimmer: 12
E-Mail:	torsten.fischer@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101
Maßnahme:		

Ehemaliges Deuster-Areal,
hier: Behandlung des Antrages der Bayernpartei vom 17.03.2015

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die unter Pkt. 5 formulierten Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Dem Vorschlag der Verwaltung, den östlichen Bereich des Deuster-Areals entsprechend dem vorgelegten Rahmenkonzept zu gestalten und zugänglich zu machen, wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen gemäß den Ausführungen unter Punkt 4 durchzuführen.
5. Die anstehenden Haushaltsmittel gemäß Punkt 4.3 werden zur Verfügung gestellt und sind in den Haushalt einzustellen.

Sachvortrag:

1. Anlass

Mit Antrag vom 17.03.2015 hat die Bayernpartei beantragt den Bebauungsplan Nr. 86 „Deuster Park“ hinsichtlich seiner Planungsziele zu überprüfen. Das Prüfergebnis mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen soll dem Stadtrat bis Ende des III. Quartals vorgelegt werden (Antrag s. Anlage 1). Dem vorausgegangen ist der Stadtratsbeschluss vom 05.02.2015, nach dem die geplante Mehrzweckhalle auf dem Deuster-Gelände nicht umgesetzt werden soll.

Desweiteren wurde das Thema auch im Stadtentwicklungsbeirat am 20.05.15 beraten. Das Gremium hat sich dafür ausgesprochen eine Wohnnutzung grundsätzlich weiterzuverfolgen. Vor dem Hintergrund der dortigen schwierigen Rahmenbedingungen (Kelleranlagen, Lärm etc.) wurde aber auch erkannt, dass hier wahrscheinlich nur Teilflächen verwertbar sind. Der Stadtentwicklungsbeirat hat sich im Ergebnis aber auch dafür ausgesprochen, dass das Deuster-Areal zugänglich gemacht werden soll und das zumindest Teile der Grünflächen als solche nutzbar gemacht werden sollen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen ausgearbeitet.

2. Ausgangssituation

Das Deuster-Areal mit einer Größe von ca. 23.000 m² ist über die Nordtangente sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. In die Innenstadt mit allen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sind es nur wenige Gehminuten. In der Nachbarschaft befinden sich ein wesentliches Schulzentrum mit der D.-Paul-Eber-Volksschule, St.-Hedwig-Volksschule sowie die Friedrich-Bernbeck-Schule. Über die bestehenden Treppenanlagen kann das Areal künftig fußläufig an die Fischergasse und an den Mainradweg angebunden werden. Die bestehenden Treppenanlagen sind baulich in schlechtem Zustand, desweiteren fehlen entsprechende Wegeführungen und auch Absturzsicherungen um dies zu ermöglichen. Demzufolge ist hier ein gewisser Bauaufwand notwendig um die vorhandene Infrastruktur zu ertüchtigen und zu ergänzen (s. Pkt. 4).

Eine fußläufige Anbindung in Richtung Süden an die Innenstadt ist nur möglich sofern hier eine Fußgängerbrücke zur Überwindung der Feldstraße hergestellt wird. Entsprechende Flächen zur Anbindung der Brücke an den Hindenburgring Nord befinden sich im städtischen Eigentum.

Bei den Planungen für die Fläche spielen zudem die ehemaligen denkmalgeschützten Bier- und Weinkeller eine Rolle sowie die Lage unmittelbar an der Nordtangente und der Bahnlinie Würzburg-Nürnberg.

Mit seiner Hanglage ermöglicht es attraktive Blickbeziehungen ins Maintal.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Gelände wird im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 86 „Deuster-Park“, der dort im südlichen Bereich eine Wohnnutzung und im nördlichen Bereich eine gewerbliche Nutzungsmöglichkeit vorsieht (s. Anlage 2). Als Wohnungsbautyp ist eine Reihenhausbauung mit zwei Geschossen plus Dach vorgesehen. Entlang der Nordtangente wurde ein entsprechender Lärmwall festgesetzt. Insgesamt wurde im

Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandenen Kelleranlagen und die definierten Freihaltbereiche wurden weitgehend von Bebauung freigehalten.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Nettobaufläche von ca. 15.400 m² ausgewiesen.

Erschließungskosten

Die Erschließung des Areals mit dem Kfz. soll laut Bebauungsplan ausschließlich über die Nordtangente erfolgen. Fußläufig soll das Areal über eine neu zu schaffende Brücke an das südlich angrenzende Schulgelände und die Innenstadt sowie über die bestehenden Treppenanlagen in Richtung Osten an die Fischergasse und den Main angebunden werden.

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes wurden bei Inkrafttreten des Bebauungsplans (Stand 2004) auf 791.000,00 € beziffert. Den damaligen Kostenansatz unterstellt und unter der Annahme einer realistischen Kostensteigerung von 25 %, wäre heute nach Aussagen des Sachgebietes Tiefbau mit Gesamtkosten von voraussichtlich rund 910.000,00 € zu rechnen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass die im Jahr 2004 angesetzten Erschließungskosten als eher gering einzuschätzen sind. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass die Kosten zur Herstellung der Flächen wesentlich höher sind.

Denkmalschutz

Die auf dem Areal befindlichen Kelleranlagen stehen unter Denkmalschutz. Die im Bebauungsplan dargestellten Denkmäler im östlichen Bereich des Areals (Stützmauern, Treppenanlagen) konnten auf Anfrage seitens des Landesamtes für Denkmalpflege nicht bestätigt werden und stehen somit nicht unter Denkmalschutz.

Fazit

Aufbauend auf der geschilderten Ausgangssituation, der Lage des Areals in unmittelbarer Nähe der Schulen und der Innenstadt kann die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Wohnfläche und ggf. auch als Fläche für eine Nutzung im Sinne eines Schulungs bzw. Tagungszentrums der Hotels, aus Sicht der Stadtverwaltung durchaus aufrecht erhalten bleiben. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit einer weiteren Konkretisierung der Planung wahrscheinlich angepasst werden muss. Dabei sind fachliche Themen wie Lärm und ggf. auch der Umgang mit den Kelleranlagen sowie formale Fragestellungen nochmals aufzugreifen. Erst mit konkreteren Überlegungen wird sich die tatsächliche Nutzbarkeit in Bezug auf verwertbare Baufläche und Nutzungsart herauskristalisieren.

4. Empfehlung aus dem Stadtentwicklungsbeirat

Der Stadtentwicklungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 20.05.15 mit dem Thema befasst und ist im Ergebnis zu folgender Empfehlung gekommen. Die ursprünglich angedachte Wohnnutzung soll in Zukunft grundsätzlich weiterverfolgt werden. In einem ersten Schritt soll aber das Areal für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und zumindest Teile der Grünflächen als solche nutzbar gemacht werden (s. auch Pkt.1).

Die Stadtverwaltung hat daher ein Rahmenkonzept entwickelt welches die Erschließung des Areals vom Main kommend über die Treppenanlagen ermöglicht und somit einen Teilbereich der Grünflächen nutzbar macht (s. Anlage 3).

Das Rahmenkonzept knüpft an die Empfehlungen des Stadtentwicklungsbeirats vom 20.05.2015 an und sieht für die Fläche des ehemaligen Hausgartens von Deuster eine

Grünfläche vor. Für die Umsetzung steht dabei die Erlebbarkeit des (Natur-)Raums im Vordergrund. Um dies zu erreichen, soll das Gelände wieder der Bevölkerung zugänglich gemacht und in seiner Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Dabei soll der bereits vorhandene und teilweise sehr attraktive Baumbestand möglichst erhalten bleiben.

Die nahe gelegenen Schulen (D.-Paul-Eber-Volksschule, St.-Hedwig-Volksschule) erhalten die Möglichkeit auf aufgewiesenen Flächen schulbegleitende Nutzungen (Schulgarten, Grünes Klassenzimmer etc.) umzusetzen.

4.1 Planungsinhalt

Zur besseren fußläufigen Erschließung des Geländes wird eine Treppenanlage vom Main kommend eingerichtet, so dass man vom Main aus einen direkten Zugang zu dem Areal erhält. Die Treppenanlagen sind dabei neu umzusetzen, da die vorhandenen Treppenanlagen in schlechtem Zustand sind und ein unverträgliches Steigungsmaß aufweisen. Für den Radverkehr werden auf der ersten Ebene Fahrradstellplätze installiert, um so auch den (z.T. touristischen) Radfahrern einen komfortablen Aufenthalt in dem Park zu ermöglichen. Für eine Anreise mit dem KFZ sind Stellplätze im Bereich der vierten Ebene in der Nähe der Staatstraße 2272 vorgesehen. Das Areal wäre damit optimal in das Verkehrsnetz der Stadt Kitzingen eingebunden. Auf der vierten Ebene werden speziell Flächen für interessierte Schulen ausgewiesen (s. Anlage 3 und 4).

Es lässt sich zusammenfassend festhalten, dass das Deuster-Gelände als Eingangstor zur Kitzinger Altstadt aufgewertet und dabei den Charakter eines naturnahen Raums erhalten soll. Zugänglichkeit steht bei der Umsetzung im Vordergrund. Dies betrifft einerseits die Räumung bodennaher Gehölze und den Zuschnitt der vorhandenen Bäume, andererseits aber auch die Einrichtung barrierefreier Zugänge zu allen Ebenen. Die Bewohner und Besucher Kitzingens können damit einen stadtnahen Naturraum in hoher Qualität erleben.

4.2 Hinweis auf bestehende Planungen

Die Planung zur Aufwertung der Grünanlage steht nicht in Konflikt mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Kitzingen. Im Gegenteil sie ist ohnehin erforderlich um das Areal überhaupt zugänglich zu machen. Die Flächen, die mit dem Rahmenkonzept überplant sind, sind in den Festsetzungen bereits als Parkanlage festgesetzt oder bleiben im Bestand erhalten, so dass die Planungen dem nicht widersprechen (s. Anlage 5). Zu einer Überschneidung der Flächen für das Baugebiet mit den Flächen für die Parkanlage kommt es ebenfalls nicht. Der Bereich auf der vierten Ebene, der z.T. für die Erschließung des Wohngebietes genutzt werden soll, bleibt entsprechend des Rahmenplans im Bestand erhalten, bis die Umsetzung des Wohngebietes erfolgt.

4.3 Finanzierung

Die Kosten für die Aufwertung der östlichen Teilfläche des Deuster-Areals (s. Anlage 3) belaufen sich nach einer Schätzung des Sachgebietes 63 Tiefbau auf ca. 150.000,00 €.

Die Umsetzung soll dabei in Eigenleistung durch den städtischen Bauhof erfolgen.

Vorschlag möglicher Zeitablauf

1. Beginn der Bauarbeiten SG63 (Bauhof) ab September 2016
2. Gesamtfertigstellung bis Mai 2017

5. Empfehlung der Verwaltung zum weiteren Vorgehen

Die Verwaltung der Stadt Kitzingen spricht folgende Empfehlungen aus:

Nutzungsmöglichkeiten/Bautypologie

Das grundsätzliche Planungsziel das ehem. Deuster-Areal einer Wohnnutzung ggf. in Kombination mit einer Hotel- oder Seminarnutzung zuzuführen wird nach wie vor als richtig empfunden. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht dies grundsätzlich. Im Hinblick auf die Bautypologie der Wohnnutzung ist hier eine Reihenhausbauung ggf. auch Geschosswohnungsbau denkbar. Die Höhenentwicklung ist auf max. drei Geschosse zu beschränken. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Einfamilienhausbebauung sollte an dieser Stelle nicht weiterverfolgt werden. Desweiteren sollte auch eine Einzelhandelsnutzung sowie eine sonstige gewerbliche Nutzung, welche im Mischgebiet grundsätzlich zulässig wäre, nicht weiterverfolgt werden. Zur Nordtangente hin sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Erschließung

Die Erschließung sollte wie im Bebauungsplan nur über die Nordtangente erfolgen. Zur Erreichbarkeit des Mains als wesentlichem Standortfaktor ist der östliche Bereich entsprechend zu gestalten s. nächster Punkt. Desweiteren ist zur besseren Erreichbarkeit des Areals zu gegebener Zeit eine Verbindung über eine Fußgängerbrücke zum Gelände der Paul-Eber-Schule und damit zur Innenstadt herzustellen.

Gestaltung von Teilflächen

Der Stadtentwicklungsbeiratssitzung folgend, hat die Stadtverwaltung ein Konzept erarbeitet (s. Anlage 3), welches es auf der einen Seite ermöglicht, das ehemalige Deuster-Areal vom Main kommend zu erschließen und hier auch Grünflächen nutzbar zu machen. Auf der anderen Seite beinhaltet, das Konzept lediglich Maßnahmen die mit einer Ganzheitlichen Entwicklung des Deuster-Areals ohnehin erforderlich werden. Damit steht eine mögliche Entwicklung und die aufgezeigten Maßnahmen in keinem Widerspruch. Im Gegenteil eine Aufwertung von Teilbereichen bringt die Flächen wieder in die Öffentlichkeit und macht diese interessanter für potentielle Investoren. Das Konzept beinhaltet die wesentlichen Maßnahmen (Parkplätze, Wegeführung, Flächen für die Schulen, Treppenanlagen, Absturzsicherungen...) zur Erschließung des Gebietes und der Nutzbarmachung eines Teilbereiches.

Nach einer positiven Entscheidung durch den Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen werden die erforderlichen Maßnahmen durch den Bauhof im Jahr 2016 umgesetzt. Bestandteil des Konzeptes ist die Einbeziehung der Schulen, die diese Fläche auch für Ihre Zwecke nutzen sollen und können (grünes Klassenzimmer, Schulgarten etc.). Aufgrund des landschaftlich geprägten Charakters der Fläche sollen größere bauliche Maßnahmen auf den Grünflächen möglichst vermieden werden.

Aktive Vermarktung der Flächen

Es wird empfohlen die Flächen aktiv zu vermarkten. Bei der Vermarktung sollte eine zeitnahe Entwicklung gem. den oben genannten Vorgaben als prioritär angesehen werden. Der zu erzielende Kaufpreis sollte dabei aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Lärm, Keller..) eher in zweiter Priorität Berücksichtigung finden.

Anlagen:

Ansicht zum Rahmenkonzept
Bebauungsplan Nr. 86 "Deuster-Park"
Rahmenkonzept Grünareal
Überlagerung Rahmenkonzept und B-Plan
Anlage 1 Antrag der Bayernpartei vom 17.03.2015
Anlage 2 rechtskräftiger Bebauungsplan
Anlage 3 Rahmenkonzept Grün, Lageplan
Anlage 4 Rahmenkonzept Grün, Schnitt
Anlage 5 Rahmenkonzept Grün, Überlagerung