



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/192
Datum:	10.09.2015

Sitzungsvorlage an den

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

Kitzingen, 10.09.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 10.09.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bebauungsplan Nr. 93 "Bürgerbräu-Areal";
hier: Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten
Verfahren

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 93 „Bürgerbräu-Areal“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Sachvortrag:

1. Anlass der Planung

Bis zum Jahr 1998 war mitten in der Kitzinger Innenstadt zwischen Herrnstraße und Oberer Kirchgasse die frühere Brauerei „Kitzinger Bürgerbräu“ aktiv. Nach der Betriebsaufgabe der Brauerei gab es zahlreiche Planungsüberlegungen für eine sinnvolle Nutzung der leer stehenden bzw. nur teilweise als Lagerflächen oder sporadisch als Veranstaltungsräume genutzten Produktionsflächen. Eine realisierbare planerische und bauliche Umnutzung konnte für die speziell auf die Bierproduktion zugeschnittenen Gebäude nicht gefunden werden. Eine Hürde für die künftige Entwicklung war zunächst auch, dass Teile des Gebäudebestands unter Denkmalschutz stehen.

Im Sommer 2012 erfolgte auf Initiative des Grundstückseigentümers eine Zusammenarbeit mit der TU München, Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, bei der Studentinnen und Studenten in verschiedenen Seminararbeiten Potenziale und Möglichkeiten des Areals herausarbeiteten. Daraus entstanden insgesamt 9 unterschiedliche Entwicklungs- und Nutzungskonzepte als erste Basis.

Anfang des Jahres 2013 konnte der Eigentümer schließlich das Interesse des Bauträgerunternehmens aaa Real Estate AG, welches in der Region Würzburg zahlreiche Projekte, insbesondere auch in der Altbausanierung, realisiert hatte, wecken. Gemeinsam mit dem Eigentümer wurde die „Kitzinger Brauhöfe GmbH & Co. KG“, als Gesellschaft für die künftige Projektentwicklung und Vermarktung, gegründet.

Die Prüfung unterschiedlicher Handlungskonzepte und des Gebäudebestands durch den Entwicklungsträger brachte folgende Erkenntnisse: die Umnutzung durch reinen Umbau der vorhandenen Gebäude sei keine wirtschaftlich realisierbare Möglichkeit. Der bauliche Zustand ließ nur Lagerflächen zu und eine Umnutzung, die den heutigen gesetzlichen Anforderungen an Statik, Brand- und Schallschutz, Energieverbrauch, Belichtung und Vorschriften an die Bauausführung genügt, war in den historischen Gebäuden im Bestand auch aufgrund des Gebäudezustands nach Angaben des Investors nur schwer möglich. Insbesondere eine attraktive, vermarktbare Wohnnutzung in den bis zu 22 m tiefen Räumen ließ sich mangels Belichtung nicht realisieren. Für eine Büronutzung waren die zu erwartenden Umbaukosten völlig unrentabel und eine Vermietung ungewiss. Eine wiederum angedachte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss stellte sich bei näherer Prüfung weder als wirtschaftlich noch als nachhaltig heraus, weil die Läden versteckt abseits der Einkaufsstraße liegen würden und Leerstände in B- und C-Lagen bereits heute bestehen. Eine Hotel- oder Veranstaltungsnutzung schlossen sich aus Gründen des Brandschutzes und auch der Wirtschaftlichkeit ebenfalls aus. Eine großflächige gastronomische Nutzung bzw. Vergnügungsstätte, wie eine Diskothek, wäre an dieser Stelle völlig unpassend, zumal damit alleine noch keine Nutzung für die übrigen Geschosse gefunden wäre.

Im Ergebnis wurde in der ersten Jahreshälfte 2014 ein Architektenwettbewerb ausgelobt, um aus mehreren Vorschlägen die beste Planung auszuwählen und dann zu vertiefen.

In Zusammenarbeit mit der TU München wurden drei Architekturbüros mit Erfahrung in Konversionsprojekten beteiligt. Aus dem Wettbewerb ging dann im Mai 2015 letztlich die folgende Lösung hervor:

- Abbruch bzw. Teilabbruch der Gewerbe-/Industriestrukturen, v.a. an der Südseite
- Errichtung eines Komplettneubaus mit 39 Wohnungen an der Südflanke
- Umfunktionierung der Unterkellerung zur Tiefgarage mit 38 Stellplätzen

Schwerpunkt der künftigen Nutzung wird auf dem Thema „Wohnen“ liegen, andere Nutzungen, wie etwa nicht störendes Gewerbe, sollen möglichst außen vor bleiben. Da die Fläche in Privateigentum verbleibt, obliegt hier die Zulassung ggf. unerwünschter Nutzungen dem Eigentümer. Unverändert bleiben die bisherigen Nutzungen im Anwesen Herrnstraße 11 und dem östlichen Renaissancehof.

Insgesamt wird es durch die Überplanung zu einer Reduzierung der gesamten Grundfläche

bzw. der Geschossflächen gegenüber dem Bestand kommen.

Das Konzept und die weiteren Schritte der Umsetzung wurden auch eng mit der Denkmalschutzbehörde und dem Stadtheimatpfleger abgestimmt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen. Bislang war der Bereich nicht überplant, die vorhandene Bebauung ist im Laufe der Jahre und Jahrzehnte „gewachsen“. Dies führte zu einem Nebeneinander bzw. Mix aus Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe und Handel. Um dem Gebiet nun im Zuge des geplanten Vorhabens eine neue Nutzung zu verleihen und sowohl die Interessen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch der Bewohner im Umfeld zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten. Damit wird auch der grundsätzlichen Verpflichtung der Gemeinde nachgekommen, gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Letzteres trifft im vorliegenden Fall besonders zu, indem hier eine ehemalige Gewerbebrache nunmehr in eine innerstädtische Wohnanlage umgewandelt wird. Damit wird zugleich dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, indem dafür keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Ziele des Bebauungsplans sind:

- Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache
- Schaffung neuen Wohnraums in innerstädtischer Lage
- Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen in der Altstadt
- Neuordnung städtebaulicher Strukturen

Besondere Berücksichtigung finden dabei gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit Schaffung und Erhaltung stabiler Bevölkerungsstrukturen. Ebenso von gewichtiger Bedeutung sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

3. Plangebiet – Lage, Größe

Das Plangebiet, bestehend einzig aus dem Flurstück Nr. 625, befindet sich im Zentrum der Kitzinger Altstadt. Es ist geprägt von geschlossener Bebauung, die nördlich und südlich an den Bestand unmittelbar angrenzt. Westlich verläuft die „Herrnstraße“ und östlich die „Obere Kirchgasse“, jeweils mit Zugangsmöglichkeiten zum Areal. Die Baustrukturen innerhalb des Geltungsbereichs entstammen der bisherigen Nutzung als Brauerei.

Die Umgebung besteht aus der für eine Innenstadt typischen Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern. In den Erdgeschosszonen sind vor allem Einzelhandel sowie z.T. Handwerk und Dienstleistung prägend. Darüber liegend befinden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen. Im Westen des Plangebiets befindet sich im Gebäude Herrnstraße 11 auch eine Gaststätte (Bräustübchen).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.930 qm. Lage und Umgriff des Plangebiets

sind aus Anlage 1 ersichtlich.

4. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan für die Wiedernutzbachmachung von Flächen dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Termin hierfür wird nach Billigung des Entwurfs bekannt gemacht.

5. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung wird die geplante Entwicklung im Bereich des Bürgerbräu-Areals sehr begrüßt. Ebenso hat sich auch eine klare Zustimmung bei der Vorstellung im Stadtentwicklungsbeirat am 30.06.2015 abgezeichnet.

Mit diesem Vorhaben und der Schaffung von hochwertigem sowie zentral gelegenem Wohnraum wird ein wichtiger Schritt zur Entwicklung der Innenstadt getan. Es wird die Chance aufgegriffen, eine brachgefallene Gewerbefläche im Zentrum der Kitzinger Altstadt einer neuen Nutzung zuzuführen, die die Innenstadt und insbesondere das Bevölkerungsgefüge nachhaltig prägen wird.

Zur Schaffung der notwendigen Planungssicherheit und transparenten Prozessgestaltung wird in enger Abstimmung mit dem Investor die Aufstellung des Bebauungsplans hier vorgeschlagen.

Als nächster Schritt erfolgt dann die Umsetzung des Entwicklungskonzepts in einen Planentwurf (mit Planzeichnung, textl. Festsetzungen und Begründung) sowie die Erstellung der gesetzlich notwendigen Fachgutachten (hier v.a. Prüfung auf Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, wie Fledermäuse). Dieser Entwurf wird dann noch im 4. Quartal 2015 dem Gremium zur Billigung vorgelegt. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbehörden. Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist voraussichtlich bis Ende 1. Quartal 2016 zu rechnen.

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich