



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2020/015
Datum:	15.01.2020

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	23.01.2020	nicht öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------------	------------------

Kitzingen, 15.01.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 15.01.2020 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 2.7
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 86 "Von-Deuster-Park"; hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt die Verfahrensschritte einzuleiten (siehe Punkt 5 des Sachvortrages).

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.

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 2).

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

Die konkrete Grundstücksaufteilung zwischen Freistaat und Stadt Kitzingen erfolgt auf Grundlage einer final noch abzustimmenden Entwurfsplanung, insbesondere erst zu dem Zeitpunkt, wenn eine grundbuchliche ‚Abgrenzung‘ der öffentlichen städtischen Erschließungs- und Wegeflächen zu den späteren Flächen des Freistaates planerisch sinnvoll und nachhaltig möglich ist.

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.

Das Staatliche Bauamt Würzburg erwartet eine inhaltlich und zeitlich abgestimmte Umsetzung der im Wettbewerbsverfahren formulierten Ziele für das gesamte Deusterareal. Vermieden werden muss, dass eine staatliche ‚Insellösung‘ auf einer ansonsten brachliegenden Fläche entsteht.

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 baulich und freianlagenplanerisch realisiert werden.

Hierbei sind insbesondere die Schaffung einer funktionalen und attraktiven öffentlichen Erschließung des Areals von der Nordtagente, 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.

Ziel und Erwartung des Staatlichen Bauamtes Würzburg sind daher, dass insbesondere diese städtische Infrastruktur kurzfristig von Seiten der Stadt Kitzingen realisiert wird, so dass zur Inbetriebnahme des Staatsarchives diese wesentlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige öffentliche Aktivierung des Deusterareals gegeben sind.

Der Gebietsumgriff umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 90, 85/2, 90/1, 90/2, 90/3, 91, 88, 88/1, 4325/12, 4325/14 (Teilfläche), 4325/15 und 4330 (Teilfläche) und ist aus dem Lageplan ersichtlich.

4. 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.

Der Gebietsumgriff entspricht dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“. Da eine wie geplante Entwicklung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht zulässig ist, ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nötig.

5. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensschritte

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll schnellstmöglich, parallel zur Konkretisierung der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung des Wettbewerbsergebnisses für das staatliche Archiv- und Verwaltungsgebäude erfolgen. Ziel sollte sein, das bauleitplanerische Verfahren im 1. Quartal 2021 abzuschließen, um Baurecht für den Neubau zu erlangen. Vorbehaltlich der Genehmigungsrisiken könnte so ein Baubeginn in 2022 möglich sein.

Das staatliche Bauamt wird in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen ein geeignetes Planungsbüro beauftragen um das Bauleitplanverfahren durchzuführen. Dazu gehören auch erforderliche Gutachten. Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Kitzingen und dem Staatlichen Bauamt wird in einer noch zu schließenden Vereinbarung geregelt. Nach diesem Beschluss wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei werden die möglichen Konfliktpotenziale begutachtet und anschließend in einen Entwurf eingearbeitet, welcher dem Verwaltungs- und Bauausschuss

zur Billigung vorgestellt werden soll. Anschließend wird die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Termine werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan Änderung Bebauungsplan Nr. 86

Anlage 2 - Entwurf für den Neubau für die Staatlichen Archive Bayerns in Kitzingen