



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/268
Datum:	02.12.2015

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	10.12.2015	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 02.12.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 02.12.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 2.7
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Bebauungsplan Nr. 93 "Bürgerbräu-Areal" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
hier: Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerbräu-Areal“ mit zeichnerischem Teil und textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 10.12.2015, sowie der Begründung und den fachgutachterlichen Stellungnahmen zum Artenschutz und den Schallimmissionen wird gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Anlass der Planung

Mitten im Zentrum der Kitzinger Altstadt befindet sich die ehem. Brauerei „Bürgerbräu“, deren Betrieb 1998 eingestellt wurde. Seitdem konnte das Gelände keiner Nachnutzung zugeführt werden. Gelegentlich wurde das Grundstück in Teilen etwa zu Stadtfesten für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Einzelne Gebäude bzw. Räume wurden zu Lagerzwecken zwischengenutzt.

Auf Initiative des Eigentümers wurde im Sommer 2012 eine Zusammenarbeit mit der TU München begonnen, bei der sich Architekturstudenten mit dem Gelände und seinen Potenzialen beschäftigten. In verschiedenen Projekten und Seminararbeiten wurden schließlich 9 Nutzungskonzepte erarbeitet, die für sich betrachtet noch nicht die nötige Umsetzungsreife aufwiesen.

In die darauffolgenden Entwicklungsschritte war maßgeblich das Stadtbauamt eingebunden. Rasch hat sich eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung als oberstes Nachnutzungsziel herausgebildet. Das Quartier mit seiner hervorragenden Erschließungslage und entsprechendem Flächenpotenzial drängte sich mit jeder weiteren Vertiefung der Entwürfe stärker in diese Richtung auf.

Nachdem der Eigentümer das Interesse eines renommierten Wohnungsbauunternehmens wecken konnte, wurde das Projekt auf seine Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin geprüft. Weil beide Punkte positiv bewertet werden konnten, ist eine Investorengemeinschaft gegründet worden, die sich die Erarbeitung eines konkreten Plankonzepts zur Aufgabe gesetzt hat.

Auf Empfehlung des Stadtbauamts wurde zur Abarbeitung vielfältiger Belange die Aufstellung eines Bebauungsplans forciert, um nicht nur den Investoren Planungssicherheit zu gewährleisten, sondern auch die städtebauliche Ordnung in dem Innenstadtquartier wieder herzustellen und eine Wiederbelebung der Altstadt insbesondere mit qualitativ hochwertigem Wohnen zu erreichen.

Speziell zu diesem Thema hat die Stadt Kitzingen 2014/2015 auch eine Wohnungsmarktanalyse erstellen lassen, die für den Bereich der Innenstadt gerade diese Belegung als einen wesentlichen Kernaspekt herausstellte.

Daneben bietet der gesamte Planungsprozess auch die Chance einer intensiven Einbindung von Politik und Fachbehörden, insbesondere Denkmalschutz, sowie des Stadtheimspflegers, um dem Projekt eine gute Qualität zu verschaffen und zu Akzeptanz bei allen Beteiligten zu führen. Zuletzt besteht auch für die Bevölkerung einschließlich der betroffenen Nachbarn im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit, sich durch Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen bereits frühzeitig einzubringen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen. Bisher 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 Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.930 qm. Lage und Umgriff des Plangebiets sind aus Anlage 3 ersichtlich.

4. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung 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. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerbräu-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 24.09.2015 in öffentlicher Sitzung vom Verwaltungs- und Bauausschuss gefasst.

6. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung wird die geplante Entwicklung im Bereich des Bürgerbräu-Areals sehr begrüßt. Eine klare Zustimmung zeichnete sich hierzu bei der Fassung des Aufstellungsbeschlusses im Verwaltungs- und Bauausschuss am 24.09.2015 ab.

Zuvor hatte sich bereits der Stadtentwicklungsbeirat am 30.06.2015 positiv für das Projekt ausgesprochen.

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

Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt bereits den inzwischen vorliegenden Bauantrag. Nach der heutigen Billigung dieses Entwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbehörden. Zeitraum dafür wird von Mitte Dezember bis Ende Januar 2016 sein.

Anschließend erfolgt die Auswertung und Abwägung evtl. abgegebener Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise. Diese werden dem Gremium vorgelegt.

Anlagen: