

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 086 „von Deuster Park“ – SAK

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
Begründung nach § 2a BauGB

VORENTWURF Stand Juni 2020

## **I M P R E S S U M**

### **Bauleitplanung**

**SCHIRMER** | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 . 794 0778-0

[info@schirmer-stadtplanung.de](mailto:info@schirmer-stadtplanung.de)

Würzburg, Juni 2020

Änderung des Bebauungsplans Nr. 086 „von Deuster Park“ vom 13.08.1996 in der Fassung vom 10.11.2004 als Bebauungsplan Im Regelverfahren.

## Inhalt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 086 „von Deuster Park“ – SAK	1
1. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Erfordernis der B-Plan-Änderung	4
1.3. Ziele der Planung	4
2. Verfahren	5
2.1. Rechtliche Grundlagen	5
2.2. Verfahrensgrundlage	5
2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte	5
2.4. Umweltbelange	6
3. Das Planungsgebiet	6
3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	6
3.2. Städtebauliche Situation	7
3.3. Umweltsituation	9
3.4. Baugrund und Deuster-Keller	10
3.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung	11
4. Fachplanerische Gutachten	12
4.1. Geotechnische Untersuchung	12
4.2. Baugrundgutachten	13
4.3. Immissionsgutachten Lärm	14
4.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15
5. Begründung der Festsetzungen	15
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung	16
6. Flächenbilanz	17

# 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

## 1.1. Planungsanlass

Die bayerische Staatsregierung hat im Zuge der Heimatstrategie Behördenverlagerungen beschlossen, darunter auch die Verlegung des Staatsarchivs von der Stadt Würzburg in die ca. 20 km entfernte Stadt Kitzingen. Das Staatsarchiv Würzburg verwaltet und bewahrt das Archivgut, v.a. der staatlichen Behörden und Gerichte des bayerischen Regierungsbezirks Unterfranken. Für den Entwurf eines neuen Magazin- und Verwaltungsgebäudes hat der Freistaat Bayern einen Realisierungswettbewerb ausgelobt mit den Zielsetzungen eines funktionalen und optisch ansprechenden, aber auch wirtschaftlichen Entwurfs, welcher den Vorgaben des Raum- und Funktionsprogramms entspricht und das Gebäude sensibel in die vorhandene Umgebung eingliedert.

Die Umsetzung soll auf einem staatlichen Grundstücksteil des sogenannten „Deusterareals“ in Kitzingen erfolgen und beinhaltet auch die Freianlagenplanung. Für die Gestaltung der verbleibenden Grundstücksflächen des Deusterareals wurden im Ideenteil des Wettbewerbs freianlagenplanerische Konzepte entwickelt. Die Umsetzung auf diesen Flächen obliegt der Stadt Kitzingen.

Beim „Deusterareal“ handelt es sich um eine ca. 2 ha große brachliegende Fläche am nördlichen Rand der Kitzinger Innenstadt, gelegen am ansteigenden westlichen Ufer des Mains und in räumlicher Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen der Stadt (Rathaus, Landratsamt, Schulen).

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses (siehe Anlage Planungswettbewerb 2019) zu schaffen. Hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan vom 07.03.2005 mit integriertem Grünordnungsplan mit einer Fläche von ca. 2,45 ha im Regelverfahren zu ändern. Dabei umfasst der Realisierungsteil für die baulichen Maßnahmen des Staatsarchivs ca. 8.500 m<sup>2</sup>; die übrigen Flächen bleiben in städtischem Eigentum und sollen ebenfalls an die Entwurfsidee des Preisträgers angepasst werden.

Der Bebauungsplan ist gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Folglich muss geprüft werden, ob der Flächennutzungsplan für die betroffenen Teilfläche im Parallelverfahren zu ändern ist.

## 1.2. Erfordernis der B-Plan-Änderung

Das Wettbewerbsergebnis lässt sich auf Grundlage des B-Plans Nr. 086 „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 B-Plan entsprechend den Planungen angepasst werden. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird beibehalten.

## 1.3. Ziele der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 086 „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 städtebaulichen und grünordnerischen 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“

## 2. Verfahren

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

### 2.2. Verfahrensgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 086 „von Deuster Park“ bildet die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte Entwicklung. Sie hat das Ziel, den Neubau der Staatlichen Archive Kitzingen gemäß Wettbewerbsergebnis zu zulassen, den Erhalt der bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Änderungsbereiches zu sichern, und die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Änderungsbereiches zu ermöglichen. Durch diese Ziele soll auch die brachliegende ehemalige Park- und Gartenfläche für die Öffentlichkeit und die Bürger der Stadt Kitzingen als Erholungsfläche zur Verfügung stehen.

Als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens dient ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kitzingen und dem Staatlichen Bauamt Würzburg nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

### 2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 2-4 BauGB durchgeführt. Dies beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Und die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 086 „von Deuster Park“ wurde am \_\_\_\_\_.2020 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den VBA Rat der Stadt Kitzingen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufstellungsbeschluss: \_\_\_\_\_.2020; ortsüblich bekanntgemacht im \_\_\_\_\_ der Stadt Kitzingen am \_\_\_\_\_.2020.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: \_\_\_\_\_.2020 bis \_\_\_\_\_.2020; ortsüblich bekanntgemacht im \_\_\_\_\_ der Stadt Kitzingen am \_\_\_\_\_.2020.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020.

Auslegungsbeschluss: \_\_.\_\_.2020; ortsüblich bekanntgemacht am \_\_.\_\_.2020.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020;  
ortsüblich bekanntgemacht am \_\_.\_\_.2020.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_.\_\_.2020.

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB: \_\_.\_\_.2020; Aktenzeichen: \_\_\_\_\_

Ausgefertigt: \_\_.\_\_.2020; ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 10 Abs. 3 per Aushang Amtstafel ab \_\_.\_\_.2020.

## 2.4. Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, das heißt, es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird entsprechend dem Stand des Verfahrens erstellt und fortgeschrieben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 086 „von Deuster Park“ wurde am -----,-----,2020 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Rat der Stadt Kitzingen beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß Beschluss des Rats der Stadt Kitzingen vom -----,-----,2020.

Auf Grund der besonderer Situation der SARS-CoV-2 Pandemie wurde der avisierte Scopingtermin in Form einer E-Mail-Beteiligung vom ..... bis ... mit Beteiligung des Landratsamts Kitzingen, des Staatlichen Bauamts Würzburg, ... durchgeführt. Die Rückläufe der Beteiligung wurden bei der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt.

## 3. Das Planungsgebiet

### 3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich liegt am Rande der Altstadt Kitzingens, ca. 400 Meter nördlich des historischen Stadtkerns. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,4 Hektar und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 81/2\*, 85/2, 88, 88/1, 90, 90/1, 90/2, 90/3, 91, 4325/12\*, 4325/13\*, 4325/14, 4325/15\*, 4325/24\* (\* nur Teilflächen) der Gemarkung Kitzingen. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Osten und Nordostendurch 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. Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 81/2, 4325/12, 4325/13, 4325/14, 4325/15, 4325/24 handelt es sich um Straßengrundstücke, der Nordtangente mit Zufahrt zum Gelände. Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich sind oberflächlich weitgehend unbebaut, jedoch erstrecken sich

unterirdisch teilweise die unter Schutz stehenden Deuster-Kelleranlagen. Die mittlere Neigung des Osthanges beträgt ca. 10%.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



Lage des Änderungsbereichs (weiß) im Stadtraum, o. M. (Quelle Luftbild: Stadt Kitzingen)

## 3.2. Städtebauliche Situation

### Räumlicher Bestand und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich lässt sich in zwei Bereiche gliedern, die gewachsenen Strukturen entlang der Mainstockheimer Straße und das oberirdisch weitgehend unbebaute Gelände des ehemaligen Deuster Parks. Unterhalb dessen sich die unter Schutz stehenden Deuster-Kelleranlagen erstrecken. Zugänglich sind die Kelleranlagen vom sogenannten Schießhausweg, einem schmalen von hohen Bruchstein-Stützmauern eingefassten Weg, im nördlichen Bereich der Feldstraße.

Im Nord-Westen grenzt der Geltungsbereich an die Nordtangente, eine Umgehungsstraße, welche die Bundesstraße 8 aus Richtung Würzburg und die Staatsstraße 2271 in Richtung Volkach miteinander verbindet. Diese verläuft parallel zur stark frequentierten Bahnlinie Würzburg–Nürnberg und erschließt bereits mit einer Zufahrt das Deuster Areal.

Im östlichen Geltungsbereich entlang der Mainstockheimer Straße/Fischergasse, parallel zum Main bzw. zu den Ausläufern der Mainpromenade ist die Bebauung geprägt von zwei- bis dreigeschossigen Solitärbauten aus dem Entstehungszeitraum um 1900, die teilweise unter Denkmalschutz stehen.

Südlich reicht die Bebauung der Kitzinger Altstadt bis an den Geltungsbereich. Diese kleinteilige parzellierte, geschlossene Struktur wird durch einige Wohnhäuser und zwei Schulen gebrochen, die vom Hindenburgring Nord, einer weniger stark befahrenen Straße, erschlossen werden.

### Grün- und Freiflächenstruktur

Das Grundstück des ehemaligen Deuster-Parks liegt brach und ist auf Grund des dichten Bewuchs schwer bis nicht zugänglich. Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Radwegs an der Nordtangente und der Bebauung an der Mainstockheimer Straße unversiegelt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich zum Bau der Nordtangente angelegte begrünte Schallschutzwälle. Am nördlichen Rand begrenzt eine steile mit Gehölzen bestandene Böschung den Geltungsbereich. Das Areal ist im Kern stark mit Brombeeren verbuscht. An den Rändern finden sich flächig junge Gehölzbestände. Der gering vorhandene Baumbestand besteht im Osten aus Nadelgehölzen mit starker Vorschädigung und Bruchgefahr und einer größeren ebenfalls brüchigen Kastanie im Zentrum des Geländes. Innerhalb des Areals finden sich wilde Ablagerungen und Reste ehemaliger gärtnerischer Nutzung.

Östlich der Mainstockheimer Straße verläuft der Main-Radweg, entlang der Nordtangente befindet sich ein kombinierter Rad-Fußweg. Das Areal hat trotz der guten Anbindung und der Historie derzeit keine Freiraumbedeutung in Kitzingen.

### **Verkehrerschließung**

Der Änderungsbereich ist über bestehende Straßen und Zufahrten an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Grundstücke im östlichen Teilbereich sind über die Mainstockheimer Straße zugänglich. Die Erschließung des westlichen Teilbereiches kann über die Nordtangente erfolgen, hier wurde bereits beim Bau eine Zufahrt auf das Grundstück angelegt. Eine interne Verkehrerschließung besteht nicht. Über eine Brücke an der Feldstraße kann für Fußgänger ein direkter Zugang aus der Stadt zum Planungsraum geschaffen werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist die Versorgung gewährleistet. Das Deusterareal kann mit Strom und Wasser über die nordwestliche Grundstücksgrenze an der Nordtangente versorgt, das Regenwasser entsorgt werden. Ein Kanalanschluss zur Entsorgung des Abwassers kann in der Fischergasse erfolgen und ein Gasanschluss befindet sich an der Feldstraße.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich größtenteils in öffentlichem Eigentum der Stadt Kitzingen bzw. des Freistaats Bayern. Private Grundstücke befinden sich im Osten an der Mainstockheimer Straße.

### **Stadtbild und Denkmalschutz**

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches findet sich eine Vielzahl Bau- und Bodendenkmale.

#### Denkmale innerhalb des Geltungsbereichs

Baudenkmale:

- Mainstockheimer Straße 1, Fl.Nr. 91 – Brauereigaststätte  
Die Brauereigasthof (syn. Brauereigaststätte, syn. Brauereigasthaus) ist ein zweigeschossiger zweifarbiger Ziegelbau in Ecklage, mit Tanzsaal, errichtet um 1875. Als Baudenkmal ist sie unter der Denkmalnummer D-6-75-141-231 in die Listen eingetragen (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).
- Mainstockheimer Straße 3, Fl.Nr. 88 – Villa Elisabeth  
Die Villa Elisabeth wurde als Vorstadtvilla (syn. Vorortvilla), mit Turm, Fachwerk, Schwebegewölben, historisierend, um 1900 errichtet. Als Baudenkmal ist sie unter der Denkmalnummer D-6-75-141-230 in die Listen eingetragen (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

Bodendenkmal:

- Hindenburgring Nord 15, Fl.-Nrn. 85/1, 85/2, 90, 90/1, 90/2, 90/3, 4325/12, 4325/13 – Deuster Keller  
Dabei handelt es sich um die ehemaligen Brauereikelleranlagen, mit Futtermauern und Hohlweg, aus dem 19. Jahrhundert. Zu den Kellern gehörige Anlagen befinden sich am Hindenburgring Nord, in der

Mainstockheimer Straße und Feldstraße (=Schießhausweg). Als Denkmal werden die Keller unter Denkmalnummer D-6-75-141-234 geführt (Verfahrensstand: nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert).

#### Eingetragene Denkmale außerhalb des Geltungsbereichs

##### Baudenkmale:

- Mainstockheimer Straße 2: Rudervereinshaus (Vereinshaus, syn. Clubhaus, syn. Freizeithaus, syn. Vereinsheim, syn. Klubhaus), zweigeschossiger Steilsatteldachbau mit Treppengiebeln und Eckerkern, neugotisch, 1920er Jahre. Aktennummer: D-6-75-141-85. Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Mainstockheimer Straße 4: Gartenhaus (syn. Sommerhaus, syn. Salettl), Sandsteinquader, frühes 19. Jh. Aktennummer: D-6-75-141-215. Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Mainstockheimer Straße 11: Fabrikantenvilla. Gründerzeit-Villa der ehem. Brauerei Kleinschroth, zweieinhalbgeschossiger vielgliedriger Walmdachbau im Stil der ital. Renaissance, bez. 1898, von Christoph Mayer (Würzburg), mit Garten, Einfriedung und Pavillons. Aktennummer: D-6-75-141-86. Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

##### Bodendenkmale:

- Aktennummer: D-6-6226-0215. Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. Beschreibung: Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehem. Vorstädten und Stadterweiterung.
- Aktennummer: D-6-6226-0221. Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. Beschreibung: Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der äußeren Stadtbefestigung von Kitzingen.

Landschaftsprägendes Baudenkmal: Pfarrkirche Ehem. Ursulinerinnenkirche: Aktennummer: D-6-75-141-37.

### 3.3. Umweltsituation

#### **Topografie**

Das Gelände ist nach Süden hin zum Main abschüssig mit einer mittleren Steigung von ca. 10%. Während der westliche Bereich des Geltungsbereichs an der Nordtangente bei ca. 206 m üNN liegt, haben die Grundstücke entlang der Mainstockheimer Straße eine Höhenlage von ca. 186 m üNN.

#### **Überschwemmungsgebiet**

Die Grundstücke entlang der Mainstockheimer Straße liegen teilweise im Grenzbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ebenso liegen östliche Teilbereiche des Änderungsgebietes in den Hochwassergefahrenflächen des HQ100.



Mögliche Überschwemmungsbereiche: festgesetzter Überschwemmungsbereich (schraffiert), HQ100 (hellblau) und HQhäufig (dunkelblau) (Quelle: Bayernatlas; Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat; Thema Naturgefahren, Dargestellte Karten festgesetzte Überschwemmungsbereiche, Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und Hochwassergefahrenflächen HQ100; ohne Maßstab)

### 3.4. Baugrund und Deuster-Keller

#### Geotechnische Untersuchung

Zur Wettbewerbsvorbereitung wurde ein geotechnischer Bericht erstellt (Kempfert + Partner, Würzburg, Februar 2019). Demnach handelt es sich im Plangebiet im Bodenaufbau bis ca. 0,5 m um bewachsenen Oberboden. Darunter folgt eine schwach durchlässige Decklehmschicht. Darunter folgt eine mehrere Meter dicke Löss/Lösslehmschicht. Seltene oder besonders schützenswerte Böden kommen nicht vor.

Weiteres hierzu findet sich unter dem Kapitel Fachplanerische Gutachten.

#### Baugrundgutachten

Zum rechtskräftige Bebauungsplan 086 „von Deuster Park“ vom 07.03.2005 wurde ein Bodengutachten angefertigt (Gutachten Magar i.d.F.v. 10.07.2003). Aufgrund der unveränderten baulichen Situation auf dem Gelände des

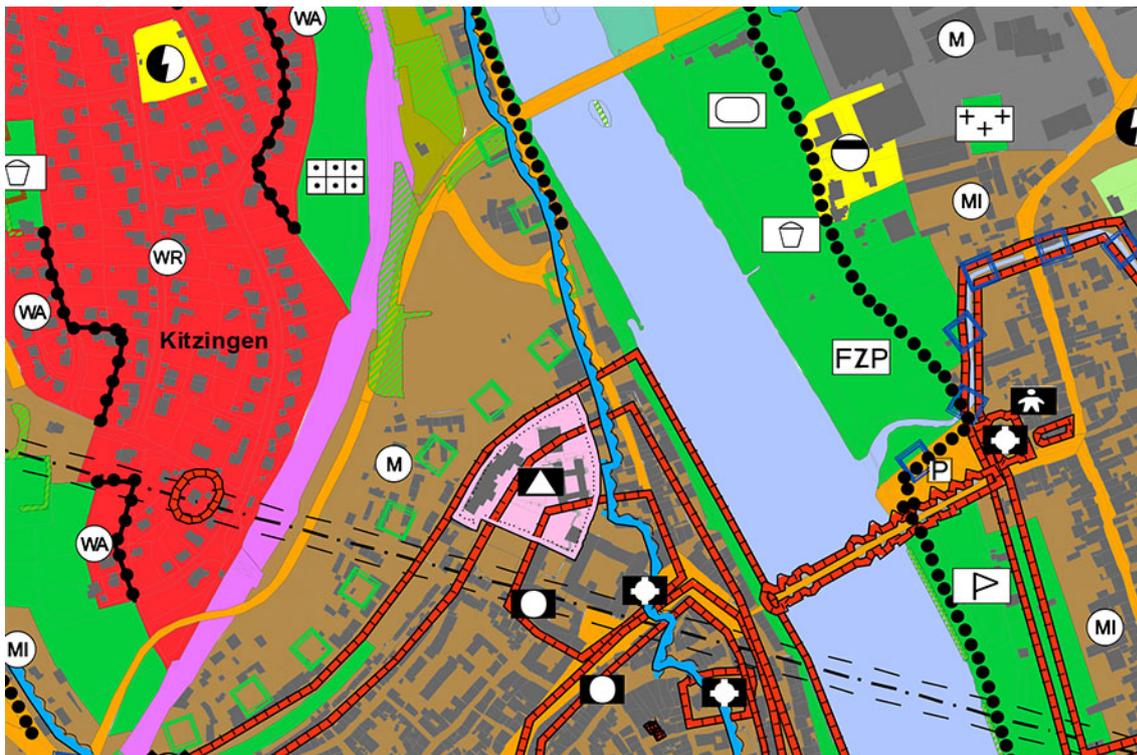
ehemaligen von Deuster Parks und den restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass das Baugrundgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan i.d.F.v. 10.07.2003 weiterhin Gültigkeit hat.

Weiteres hierzu findet sich unter dem Kapitel Fachplanerische Gutachten.

### 3.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung

#### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gemischte Bauflächen (M) dar. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) wird beibehalten, da die innerhalb des Gebietes angestrebten Nutzungen den Bestimmungen eines Mischgebietes entsprechen und die vorhandenen Nutzungen gesichert werden. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Neubau der Staatlichen Archive Kitzingen, als Verwaltungsbau entspricht ebenso den innerhalb eines Mischgebietes zulässigen Nutzungen, wie die bestehenden Gebäude die Wohn- und Gewerbenutzungen beheimaten. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen)

#### Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 086 „von Deuster Park“ vom 07. März 2005, sollte im Zuge des Baus der Nordtangente die Entwicklung eines hochwertigen, altstadtnahen Mischgebietes sichern. Es sollte auch Raum für „Sondernutzungen“ (Hotel, Stadthalle, Altenheim o.ä.) ermöglicht werden, unter Berücksichtigung der Stadtbildlage, am neu zu schaffenden Stadteingang. Erschließungsflächen, Straßen und Fußwege gliedern das Gebiet in mehrere Baufelder mit unterschiedlichen Festsetzungen. Große öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung tragen zu einer Durchgrünung, Auflockerung und Attraktivität des Gebiets bei.

Zum Bebauungsplan Nr. 086 „von Deuster Park“ vom 07. März 2005 wurde ein Ausgleichsbauungsplan erstellt. In diesem Ausgleichsbauungsplan wird geregelt, dass auf ca. 0,63 ha der Flurnummer 2510 Gemarkung Kitzingen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Nach Auskunft der Stadt Kitzingen wurden die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Da der Versiegelungsgrad und damit der Eingriff durch das neue Vorhaben geringer ist als ursprünglich geplant, ist kein weiterer Ausgleich zu erbringen. Dies entspricht den Regelungen nach BauGB § 1a Abs. 3 Satz 5, wonach kein Ausgleich erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.



Ausschnitt des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 086 „von Deuster Park“. In der Fassung vom 07. März 2005 (Quelle: Stadt Kitzingen)

## 4. Fachplanerische Gutachten

### 4.1. Geotechnische Untersuchung

Zur Wettbewerbsvorbereitung wurde ein geotechnischer Bericht erstellt (Kempfert + Partner, Würzburg, Februar 2019). Demnach handelt es sich im Plangebiet im Bodenaufbau bis ca. 0,5 m um bewachsenen Oberboden. Darunter folgt eine schwach durchlässige Decklehmschicht. Darunter folgt eine mehrere Meter dicke Löss/Lösslehmschicht. Seltene oder besonders schützenswerte Böden kommen nicht vor.

Zum Vorkommen von Kampfmitteln oder Altlasten liegen noch keine Erkundungsdaten vor. Eine Kampfmittelerkundung durch Luftbildauswertung des Geländes ist beauftragt. Die Fertigstellung verzögert sich jedoch aufgrund der aktuellen Situation durch das Corona-Virus. Aufgrund der Nähe des Grundstücks zur Altstadt und zur Eisenbahnlinie Würzburg – Nürnberg ist wahrscheinlich, dass sich noch Kampfmittel auf dem Gelände befinden. Einbauklassen Z0 bis Z1.1.

Zusammenfassung:

*„Das Staatliche Bauamt Würzburg plant den Neubau des Staatsarchives Unterfranken auf dem ehemaligen Deustereareal in Kitzingen. Der Neubau soll zwischen vorhandenen, verbleibenden Kelleranlagen und einem zu sanierenden Stollen erfolgen.“*

*Zur Erkundung und Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden 5 Aufschlussbohrungen mit durchgehender Gewinnung gekernter Proben (BK) bis in max. 28 m Tiefe, 8 Kleinrammbohrungen (RKS) bis in max. 11 m Tiefe und 19 Schwere Rammsondierungen (DPH) mit Tiefen zwischen 10,0 und 18,5 m abgeteuft. Zudem wurden boden- und felsmechanische Laborversuche sowie umwelttechnische Voruntersuchungen ausgeführt.*

*Nach den geotechnischen Untersuchungen stehen Decklehm- und Löss/Lösslehmschichten mit einer Gesamtdicke von ca. 7 bis 10 m unterhalb des Oberbodens an. Lokal wurden aufgefüllte/umgelagerte Böden geringer Mächtigkeit angetroffen. Diese geringtragfähigen und setzungsempfindlichen Böden werden von Sanden und Kiessanden mit einer Gesamtdicke von ca. 1 bis 6 m unterlagert. Unterhalb dieser tragfähigen und relativ setzungsunempfindlichen Böden wurde auf einer Höhe von ca. 2 bis 4 m zersetzter/verwitterter Fels erkundet. Ab ca. 13 bis 19 m u. GOK stehen Festgesteine des Oberen Muschelkalkes an.*

*Bei den auf dem Baufeld vorhanden Baugrundverhältnissen wird eine Gründung auf Bohrpfählen empfohlen, wobei die Bohrpfähle unabhängig der statischen Nachweise mindestens 2,5 m in die Festgesteine des Oberen Muschelkalkes einbinden sollten. Alternativ kann eine Plattengründung als Flachgründung auf dem Decklehm/Löss/Lösslehm erfolgen. In dem Fall ist mit zeitabhängigen Setzungen im cm-Bereich zu rechnen.*

*Im Normalfall ist bei der Baudurchführung nicht mit Grundwasser zu rechnen.*

*Nach den chemischen Voruntersuchungen kann der Decklehm und Löss/Lösslehm in die Einbauklasse Z 0 und Z 1.1 eingestuft werden. In den Auffüllungen wurde ein deutlich erhöhter PAK-Wert festgestellt, der den Grenzwert der Einbauklasse Z 2 überschreitet.“*

## 4.2. Baugrundgutachten

Zum rechtskräftige Bebauungsplan 086 „von Deuster Park“ vom 07.03.2005 wurde ein Bodengutachten angefertigt (Gutachten Magar i.d.F.v. 10.07.2003), aufgrund dessen folgendes in die damalige Begründung mit aufgenommen wurde:

*„Aufgrund der vorhandenen Kelleranlagen im südlichen und nordwestlichen Bereich wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Diese ergaben notwendige Sicherheitsbereiche um die Keller, die im Bebauungsplan dargestellt sind und von einer Nichtunterkellerung ausgehen. Das heißt, bei Unterkellerung können die eingetragenen Sicherheitsabstände ohne weiteres um 3m unterschritten werden. Sie gehen ferner davon aus, dass die Keller auf Dauer instandgehalten werden und in trockenem Zustand bleiben.“*

*Das Gutachten des Büros Magar (Würzburg) beinhaltet daneben:*

- *Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen an/in den Kellern*
- *Erforderlicher Klärungsumfang im Zuge von Hoch-/Tiefbaumaßnahmen*
- *Grünordnungsempfehlungen im Einflussbereich Keller*
- *Beurteilung der Versickerungsfähigkeit sowie der Tragfähigkeit*

*Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende textliche Festsetzungen, die bei einer Bebauung zu beachten sind.“*

Aufgrund der unveränderten baulichen Situation auf dem Gelände des ehemaligen von Deuster Parks und den restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass das Baugrundgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan i.d.F.v. 10.07.2003 weiterhin Gültigkeit hat. Daher werden die Auszüge in die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ebenfalls mit aufgenommen.

### 4.3. Immissionsgutachten Lärm

Durch das Büro IB Sorge wurde für das Gebiet, basierend auf den Planungen mit Stand vom 20.05.2020, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Folgend ist in kursiv die Zusammenfassung als Auszug aus dem Gutachten mit Stand vom 25.06.2020 aufgeführt:

Zusammenfassung:

*Die Bayerische Staatsregierung beabsichtigt die Verlegung des Staatsarchivs von Würzburg nach Kitzingen. Das neue Staatsarchiv mit Magazin- und Verwaltungsgebäude soll auf dem Grundstück des Deusterareals im nord-östlichen Bereich der Stadt Kitzingen entstehen. Dazu ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 086 „Von Deuster Park“ der Stadt Kitzingen vorgesehen.*

*Vom Plangebiet gehen Schallimmissionen von den zu erwartenden Mitarbeiter- und Besucherverkehren sowie von Lieferverkehren für das Staatsarchiv aus.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte die Schallimmissionssituation mit dem Betrieb des Staatsarchivs untersucht und auf der Grundlage der DIN 18005 sowie der TA Lärm beurteilt werden.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Betrieb des Staatsarchivs unter Berücksichtigung der in Abschnitt 5 beschriebenen Voraussetzungen die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.*

Zusammenfassung aus dem Umweltbericht

*Prognose bei Durchführung der Planung*

*Zur Beurteilung möglicher Belastungen auf die bebaute Umgebung aus dem Betrieb des Archivs wurden die nächstgelegenen Immissionsorte IO 1 bis IO 5 vom Gutachter festgelegt. Diese befinden sich im Westen an der Richard-Wagner-Straße, im Norden und Osten an der Mainstockheimer Straße und im Süden an der Feldstraße (siehe Abb. Lage der berücksichtigten Immissionsort IO 1 bis IO 5). Bei den Immissionsorten handelt es sich um Reine Wohngebiete (IO 1 und IO 2) bzw. um Mischgebiete (IO 3 bis IO 5). Für diese Gebiete sind zur Beurteilung gemäß DIN 18005 Orientierungswerte von 50/60 dB(A) tagsüber und von 35/45 dB(A) nachts anzusetzen.*

*Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass weder aus dem Park-, noch aus dem Lieferverkehr die Orientierungswerte überschritten werden. Mit Werten von 28 bis 43 dB(A) tagsüber und von 30 dB(A) nachts werden die Orientierungswerte deutlich unterschritten.*

Es sind durch die Nutzung des Archivs keine nachhaltigen, erheblichen Schallemissionen zu erwarten.

#### 4.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2019 für den Planungsraum eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hohenroth). Die saP enthält zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF).

*Im gutachterlichen Fazit wird festgestellt, dass für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Maßnahmen zur Vermeidung und / oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen s*

Funktion des Änderungsgebietes als nördlicher Abschluss des Kitzinger Altstadtbereichs. Daher ist die Festsetzung als MI eine städtebaulich konsequente Fortführung innerhalb des Stadtgefüges.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im MI1 entsprechend der bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beibehalten, da sich diese Vorgaben bereits am Bestand und der umgebenden Bebauung orientieren. So kann eine strukturelle Fortführung und Erhalt des historischen Altstadtbereichs der Stadt Kitzingen gewährleistet werden. Für das MI2 wurden die Festsetzungen entsprechend des Wettbewerbsentwurfes zum Neubau der staatlichen Archive angepasst, um so die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu sichern.

Die Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Wettbewerbsergebnis sowie, in denen vom Wettbewerb unbetrachteten Bereichen, an dem bestehenden Bebauungsplan.

## 5.2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

Der Wettbewerb zum „Neubau eines Archivgebäudes für die Staatlichen Archive Bayerns“ hatte neben dem Entwurf des eigentlichen Gebäudes auch die Qualifizierung der umgebenden Freiflächen und die Gestaltung des Gesamtareals als öffentlich zugänglichen Freiraum mit Angeboten für Naherholung und Aufenthalt am nördlichen Rand der Altstadt als Aufgabe. Die Intention des Wettbewerbsergebnisses zum Freiraum wird in den Bebauungsplan übernommen, indem die funktional abzugrenzenden Bereiche als Grünbereiche GB 1 bis GB 7 dargestellt und festgesetzt werden. Der Grünbereich GB 4 stellt eine Ausnahme dar, da es sich hier um die im Rahmen des Baus der Nordtangente angelegten Grünflächen im Westen und Norden des Plangebietes handelt. Diese werden in den Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen übernommen und festgesetzt. Die Flächen sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten und nach Bedarf mit Baumplantungen zu ergänzen.

Im Plan und in den textlichen Festsetzungen werden für die einzelnen Grünbereiche die Hauptgestaltungsmerkmale sowie die Anzahl und Qualität von Baumpflanzungen festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung ist in qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen darzulegen.

### Grünbereiche

Grünbereich GB 1: Im Südwesten sind ca. 80 ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Die Anlage wird überwiegend im Raster mit Bäumen bepflanzt, um ein schattenspendendes Baumdach herzustellen und um die Anlage mit den Parkareal optisch zu verzahnen.

Grünbereich GB 2: Dieser Bereich stellt das unmittelbare repräsentative Umfeld des Archivs dar und soll als vielfältige Parkanlage gestaltet werden.

Grünbereich GB 3: Nördlich des Gebäudes soll eine, als Spiel- und Aussichtsbereich nutzbare, extensiv gestaltete Grünfläche mit Baumpflanzungen und einem Aussichtshügel angelegt werden.

Grünbereich GB 5: Der östliche Bereich am Zugang vom Main zum Deuster-Areal soll als attraktive Parkanlage mit Wegen gestaltet werden und einen barrierearmen Zugang von und zum Main und zur Altstadt schaffen.

Grünbereich GB 6: Dieser Grünbereich bietet Raum für Spiel und stadtnahe Erholung. Es soll eine relativ offene Fläche mit Spielflächen und Spielstation entstehen.

Grünbereiche GB 7: Dieser Grünbereich bietet in Nähe zu den weiter südlich angrenzenden Schulen Raum für Umweltbildung und soll naturnah gestaltet werden.

### Pflanzgebote Bäume und Sträucher

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen des MI 1 an der Mainstockheimer Straße werden Festsetzungen bezüglich Begrünung und Bepflanzung getroffen, um auch hier die Qualität der Freiflächen entsprechend dem Gesamtareal zu gewährleisten.

Die Festsetzung von Bäumen im MI 2 erfolgt ohne Standortbindung, da für diese Flächen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung ein Freiflächenkonzept entwickelt wird, in welchem die Ergebnisse des Wettbewerbs umgesetzt werden.

Die Festsetzungen zu Pflanzqualitäten entspricht üblichen Regelungen und soll eine Mindestqualität und eine rasche Begrünung des Geländes sicherstellen.

Die Festsetzungen ersetzen im Änderungsbereich vollumfänglich die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 086 „von Deuster Park“ vom 13.08.1996 in der Fassung vom 10.11.2004.

## 6. Flächenbilanz

Flächentyp	Größe in qm
Mischgebiet MI	20.351,3
Öffentliche Grünfläche	2.815,3
Straßenverkehrsfläche	293,5
Parkplatz	2.773,9
Fuß- und Radweg	637,1
Versorgungsfläche	54,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>26.925,9 qm</b>

Würzburg, den 25.06.2020

---

Marek Stadthaus, Stadtplaner  
Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin  
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

## Anlage Planungswettbewerb 2019

Auf Grundlage des Planungswettbewerbs soll auf dem Gelände des ehemaligen „von Deuster Parks“ in Kitzingen ein Neubau für die Staatlichen Archive Bayern errichtet werden. Vorgesehen sind 6 Ebenen (3 Obergeschosse, 1 Erdgeschoss, 1 Sockelgeschoss sowie 1 Untergeschoss). Die Zufahrt soll über die Nordtangente erfolgen, die Mediienschließung über den Hindenburgring Nord, die Erschließung ist somit gesichert. Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu schaffen.

### Vorstellung „Neubau Archivgebäude Staatliche Archive Bayern“

Beschreibung des Projektes durch die Planer

*Bauherr: Stadt Kitzingen, unterstützt durch das Staatliche Bauamt Würzburg*

*Architektur: GMP Architekten, Hamburg*

*Landschaftsarchitektur: capattistaubach, Berlin*

*BGF oberirdisch ca. 9.000 m<sup>2</sup>    Überbaute Fläche ca. 3.300 m<sup>2</sup>    Gebäudehöhe ca. 9 - 16 m*

*Beschäftigte: ca. 25 Personen    Besucher: Lesesaal für ca. 30 Personen*



Quelle: Staatliches Bauamt Würzburg / Entwurf: GMP Architekten, capattistaubach, 2019

### Architektur

*Der Entwurf für den Neubau für die Staatlichen Archive Bayerns in Kitzingen besteht aus einer Komposition von Kuben: zwei verschieden hohe, fast völlig monolithische Kuben mit quadratischem Grundriss nehmen einen scheibenförmigen Baukörper zwischen sich. Dieser „schwebt“ über einer transparenten, zurückspringenden Erdgeschosszone, platziert auf einem Sockelbaukörper, welcher sich nach und nach aus dem Hang schält.*

Die Lage des Gebäudes am Rand der Altstadt Kitzingens auf einem Hügel erfordert unseres Erachtens einen zwar selbstbewussten, aber rücksichtsvollen Auftritt des Neubaus. Um eine Dominanz in der Fernsicht zu vermeiden, gliedern wir die Baumasse in drei Baukörper mit unterschiedlichen Höhen, um eine massige, burgartige Erscheinung auszuschließen. Es entsteht ein kleinteiliger Eindruck, welcher der Nähe zur Altstadt gerecht wird.

Das Ensemble bildet eine solitäre Gebäude-Skulptur mit Hauptfassaden in alle Richtungen. Das neue Gebäude wird von drei Seiten zugänglich gemacht und durch Wegeverbindungen im umgebenden Park verankert:

- Vom Main kommend erreicht man das Parkgelände von Osten über einen neuen „Serpentinenweg“, der geringe Steigung ermöglicht.
- Von Süden wird das Schulgelände über einen Fußweg mit Brücke über den Schießhausweg mit dem Park verbunden.
- Die Zufahrt für PKW liegt an der Nordtangente, hier wird eine neue Überfahrt benötigt. Die geforderten Parkplätze liegen hinter einem Teil der vorhandenen Lärmschutz-Hügel unter einem Baumdach. Fußgänger erreichen den Vorplatz des Archivs über einen langgezogenen Stufenweg.
- Die Anlieferung erfolgt über die vorhandene Überfahrt an der Nordtangente ( ca. 1x pro Tag)

Alle Wege münden im Vorplatz am Haupteingang im Westen. Die für Besucher zugänglichen öffentlichen Bereiche liegen im Erdgeschoss. Der Vortragssaal orientiert sich, öffentlichkeitswirksam sichtbar von der Nordtangente, mit Ausblick nach Süden. Der Lesesaal hingegen liegt auf der Mainseite, ausgerichtet nach Osten und Süden. Eine Freitreppe führt von der vorgelagerten Aussichtsterrasse hinab in den umgebenden Park.

Die Bürobereiche sind in dem scheibenförmigen Baukörper oberhalb der EG-Glas-Fuge angeordnet und umschließen einen kleinen Dachgarten, der die Flurzonen belichtet. Die Verwaltung liegt zwischen den beiden Archivkuben und bietet damit kurze Wege zu den Magazinbereichen.

Die Archivflächen werden über dem Erdgeschoss in 2 bzw. 3 Obergeschossen und weiterhin im Sockelgeschoss sowie im Untergeschoß untergebracht. Das Sockelgeschoss schiebt sich nach Osten vollständig aus dem Hang heraus und ermöglicht auf diese Weise eine Anlieferung von Norden, nicht einsehbar vom Haupteingang, sowie die Belichtung der Archivtechnischen Räume.

Die Erschließung der Magazinflächen erfolgt über zwei jeweils den Kuben zugeordnete Lastenaufzüge mit anliegendem Fluchttreppenhaus. Alle Magazinräume sind nur durch Klimaschleusen zugänglich. Die Technikräume liegen überwiegend im Sockelgeschoss, welches durchgehend einen Installationsbereich von 80 cm vorhält.

### **Konstruktion und Materialien**

Das Gebäude ist eine Stahlbetonkonstruktion. Die Außenwände und Sohlplatten der Sockelgeschosse werden gemäß der Vorgaben aus Stahlbeton mit Abdichtung und innenliegender Vorsatzschale zur Klimapufferung im Sinne der passiven Klimatisierung ausgebildet.

Die Außenwände der Archivräume werden als Stahlbetonmassiv-Konstruktion erstellt, mit außenliegender Dämmung sowie einer hinterlüfteten Vormauerschale aus Naturstein. Diese massive Konstruktion bietet eine gute Temperaturpufferung.

Die Büroräume werden durch durchlaufende Fenster mit Tageslicht versorgt; Sonnenschutzlamellen und innenliegender Blendschutz garantieren gute Arbeitsbedingungen. Für die Erdgeschosszone, welche durchgehend durch den Überstand des darüber liegenden Baukörpers verschattet ist, wird eine Verglasung in Pfosten-Riegelkonstruktion geplant, ebenfalls mit außenliegendem Sonnenschutzbehang versehen.

Das Gebäude soll mit einem rötlich-beigem Sandstein verkleidet werden und das Gebäude landschaftlich verankern.

*Die Magazinräume werden klimatisiert, wobei Heizung und Kühlung durch die guten Puffereigenschaften der Konstruktion minimiert werden können. Die Büroflächen haben eine natürliche Belüftung und Belichtung. Die Dachflächen bieten Platz für nach Osten und Westen ausgerichtete Photovoltaikanlagen.*

### **Freiraumplanung**

*Ziel der Freiraumgestaltung ist es, eine leicht zugängliche, offene und städtische Parklandschaft zu bilden. Ein Wegenetz begleitet von Baumgruppen und Solitäräumen soll das neue Stadtarchiv umrahmen und für alle Einwohner, Kinder und Besucher eine robuste und ökologisch wertvolle Erholungsfläche werden. Demgegenüber steht eine starke Topographie (über 18 m Höhenunterschied zwischen der Mainstockheimer Straße und der Umgehungsstraße), die den Ort schwer zugänglich macht.*

*Die Gestaltungsstrategie strebt ein barrierearmes bis barrierefreies Wegenetz an, das mobilitätseingeschränkten Menschen eine freie Nutzung des Parks ermöglicht und ebenfalls mit Kinderwagen und Fahrrädern für gute Zugänglichkeit sorgt. Mit dosiertem Respekt soll die vorhandene Topographie nicht neu geformt, sondern vielmehr punktuell angepasst werden, indem sich die Wegeführungen an das bestehende Terrain anlehnt.*

*Es resultiert ein Park mit zwei Haupteingängen mit intensiver Blumen- und Staudenparterre (Mainstockheimer Straße und entlang der Haupteingangssachse des Stadtarchivs), eine klare Anbindung zur D.-Paul-Schule, zwei flache Terrassen-Plateaus - mit Spielangeboten, grüne Klassenzimmer und ein Naturamphitheater - entlang der südliche Fassade des Neubaus und ein Panoramahügel Richtung Norden mit Blick zum Main. Knapp 80 Stellplätze sind an der Ecke Feldstraße/Umgehungsstraße vorgesehen.*

*Ein ausdehnendes und verzweigtes Baumdach spendet Schatten und verzahnt den Parkplatz mit den vielen erhaltenen Bäumen des Parkareals. Die Plateaus und die zentralen Rasenflächen sollen kurzgehalten werden, während die restlichen Flächen des Deusterareals mit Blumenwiese und Gräser naturnah gestaltet sind.*