



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2020/158
Datum:	09.07.2020

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	09.07.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 09.07.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 09.07.2020 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: erneuter Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum ersten Mal geändert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Änderung vorzunehmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 werden durchgeführt.

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.

Am 23.01.2020 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ im Verwaltungs- und Bauausschuss beschlossen. Hier folgt ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit darauffolgender frühzeitiger Beteiligung: der Gebietsumgriff hat sich geändert und zudem wurde zwischenzeitlich ein Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit entsprechenden Gutachten erstellt (Anlagen 1 bis 4).

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 – S. 18ff.).

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

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 m²)

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.

Das Wettbewerbsergebnis lässt sich auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 89 „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 Bebauungsplan entsprechend den Planungen angepasst werden. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird beibehalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Von-Deuster-Park“ schafft die Grundlage zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und sicher 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“

4. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt am Rande der Altstadt Kitzingen, ca. 400 m nördlich des historischen Stadtkerns. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,4 ha. Im Laufe des Verfahrens hat sich der Geltungsbereich geändert und umfasst nun die Grundstücke mit den Flurnummern

81/2 (T), 85/2, 88, 88/1, 90, 90/1, 90/2, 90/3, 91, 4325/12 (T), 4325/13 (T), 4325/14, 4325/15 (T) und 4325/24 (T) und ist aus dem Lageplan ersichtlich.

Begrenzt wird der Änderungsbereich im Osten und Nordosten durch 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. Die den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 81/2, 4325/12, 4325/13, 4325/14, 4325/15 und 4325/24 handelt es sich um Straßengrundstücke, der Nordtangente mit Zufahrt zum Gelände. Die exakte Abgrenzung

des Geltungsbereichs geht aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hervor (Anlage 1).

5. 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.

Da eine wie geplante Entwicklung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht zulässig ist, ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nötig. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt (Anlage 3).

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und demnach ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

6. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensschritte

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll schnellstmöglich erfolgen. Eine Konkretisierung der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung des Wettbewerbsergebnisses für das staatliche Archiv- und Verwaltungsgebäude ist bereits erfolgt (Anlage 1 und 2). 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.

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 den 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 - Planzeichnung Vorentwurf
- Anlage 2 - Begründung Vorentwurf
- Anlage 3 - Umweltbericht
- Anlage 4 - Schallgutachten