



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/014
Datum:	14.01.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	28.01.2021	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.01.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.01.2021 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: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil inklusive textlichen Festsetzungen (Anlage 2), Begründung (Anlage 3) Umweltbericht (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 17.12.2020 sowie den dazugehörigen Anlagen (spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 5) und Schallimmissionsprognose (Anlage 6), wird gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

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 folgte am 09.07.2020 im Verwaltungs- und Bauausschuss ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit darauffolgender frühzeitiger Beteiligung: der Gebietsumgriff hat sich geändert und zudem wurde zwischenzeitlich ein Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit entsprechenden Gutachten erstellt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während der Auslegungszeit der frühzeitigen Beteiligung zwei Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 14 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Hochwasserschutz, Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz, Grünordnung und Denkmalschutz ein. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht (siehe Anlage 1).

Im Vergleich zum vorherigen Entwurf wurde in der Planzeichnung die MI-Fläche über die Parkplätze erweitert, um für das künftige staatliche Grundstück eine weitestgehend einheitliche Flächenfestsetzung zu haben. Weiterhin wurden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

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 3 – S. 19ff.).

Nach einem anschließenden VgV-Verfahrensverfahren 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 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.

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 Nordtangente, 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. 86 „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. 86 „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 städtebauliche und grünordnerische 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 (Anlage 2 – Planzeichnung).

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 2).

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 4).

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. Schallimmissionsprognose

Auf die Immissionsorte in der Umgebung des Bebauungsplans wirken aus der Nutzung des Staatsarchivs im Wesentlichen die folgenden Geräuschquellen ein:

- Geräusche durch PKW-Fahrverkehre und PKW-Stellplätze
- Geräusche durch LKW-Fahrverkehre, Ladetätigkeiten
- Geräusche durch gebäudetechnische Anlagen

Zusammenfassend ist nach der schalltechnischen Untersuchung festzustellen, dass mit dem Betrieb des Staatsarchivs die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden. Aus gutachterlicher Sicht liegt somit eine generelle immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens vor (siehe Anlage 6).

7. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensschritte

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Bau- und Umweltausschuss. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Bau- und Umweltausschuss als Satzung beschlossen werden.

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.

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägung Frühzeitige Beteiligung

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Umweltbericht

Anlage 5 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage 6 - Schallgutachten