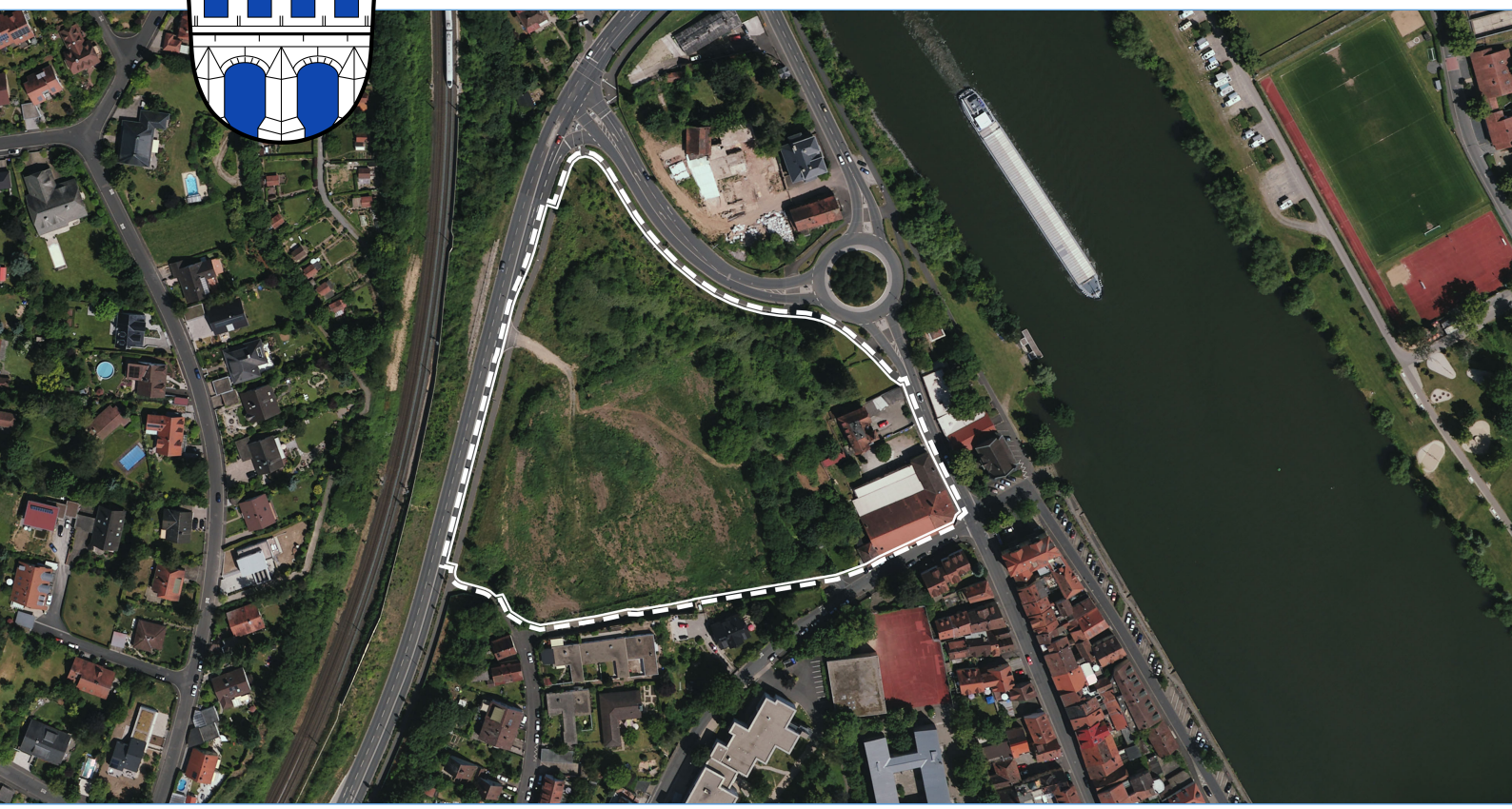
Stadt Kitzingen



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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung – Begründung nach § 2a BauGB

Zusammenfassende Erklärung

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

Würzburg, August 2021

Zusammenfassende Erklärung

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

1. Planungsziel und Planungsanlass

Im Zuge der Heimatstrategie Behördenverlagerungen wurde die Verlegung des Staatsarchivs Würzburg nach Kitzingen beschlossen. Hierfür wurde das sogenannte „Deusterareal“ in Kitzingen, ein staatliches Grundstück, gewählt, eine ca. 2 ha große brachliegende Fläche am nördlichen Rand der Kitzinger Innenstadt.

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 Funktions-Programms entspricht und das Gebäude sensibel in die vorhandene Umgebung eingliedert.

Das Wettbewerbsergebnis lässt sich auf Grundlage des rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 086 „von-Deuster-Park“ vom 07.03.2005 mit integriertem Grünordnungsplan mit einer Fläche von ca. 2,45 ha 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. Die Änderung erfolgt im Regelverfahren.

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
- Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

2. Verfahren

<u>Verfahrensgrundlage</u>

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 Änderungsbereich 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.

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 09.07.2020 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den VBA Rat der Stadt Kitzingen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufstellungsbeschluss: 09.07.2020; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 18.07.2020.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: 27.07.2020 bis 28.08.2020; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 18.07.2020.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: 27.07.2020 bis 28.08.2020.

Auslegungsbeschluss: 28.01.2021; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 06.02.2021.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: 15.02.2021 bis 19.03.2021; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 06.02.2021.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: 15.02.2021 bis 19.03.2021.

Erneuter Auslegungsbeschluss: 20.05.2021; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 22.05.2021.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom: 31.05.2021.2021 bis 02.07.2021; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am 22.05.2021.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 29.07.2021.

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB: 21.08.2021;

Ausgefertigt: 21.08.2021; ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 10 Abs. 3 per Aushang Amtstafel ab 20.08.2021.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der 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 wurde entsprechend dem Stand des Verfahrens erstellt und fortgeschrieben.

Auf Grund der besonderen Situation der SARS-CoV-2 Pandemie wurde anstelle des avisierten Scopingtermines die Form einer E-Mail-Beteiligung gewählt. Mit Schreiben vom 02.04.2020 wurden die betroffenen Stellen u.a. des Landratsamts Kitzingen, des Staatlichen Bauamts Würzburg, Bund Naturschutzes sowie weitere Fachstellen beteiligt und um eine Rückantwort bis zum 17.04.2020 gebeten. Die Rückläufe der Beteiligung wurden bei der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zusammenfassend aus dem Umweltbericht wgf Landschaft, Nürnberg vom 17.12.2020:

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante für die zu beurteilende 1. Änderung des Bebauungsplans stellt demnach die Bebauung mit Wohnnutzungen dar. Die Nichtdurchführung der Planänderung hätte in allen Schutzgütern eine Verschlechterung gegenüber dem Planstand 1. Änderung zur Folge.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Durchführung des Wettbewerbs wurden verschiedene Erschließungsvarianten und Bebauungsstrukturen geprüft und der vorliegende Entwurf als bestmögliche Lösung gekürt. Somit wurden auch viele verschiedene Varianten geprüft und bewertet. Grundsätzliche alternative Planungsmöglichkeiten zur Realisierung der städtebaulichen Planungsabsicht am Standort bestehen nicht. Das Vorhaben ist auf Grund der Topgrafie von der Erschließung an der Nordtangente anhängig.

Eingriffsermittlung, -bewertung und -ausgleich

Ausgleich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Bundes- bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen §1a (3) BauGB.

Bei der Eingriffsbewertung ist § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nachdem sich der Versiegelungsgrad und damit die Eingriffsintensität durch das geplante Vorhaben nicht erhöhen wird, entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86 aus dem Jahr 2004 liegt ein Ausgleichsbebauungsplan vor. Es wurden auf einem Grundstück mit der Flurnummer 2510 (Gemarkung Kitzingen, Eigentum Stadt Kitzingen) am Essbach westlich der Stadt Kitzingen 0,63 ha Ausgleichs-fläche geplant. Bisher wurde die Maßnahme jedoch nicht umgesetzt. Daher werden die Maß-nahmen flächen- und inhaltsgleich als Ausgleichsmaßnahme zur Änderung des Bebauungs-plans Nr. 068 „von-Deuster-Park“ festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschlusses herzustellen.

Ausgleich Artenschutz

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Zauneidechse) werden 0,6 ha Fläche benötigt. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen im Zusammenhang mit der herzustellenden naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche auf einem Teilstück der FlNr. 2510 (Gemarkung Kitzingen). Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 86 „Von-Deuster-Park“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses für den Entwurf eines neuen Magazin- und Verwaltungsgebäudes der staatlichen Archive geschaffen werden. Neben dem Archivgebäude soll der ehemalige von-Deuster-Park zu einer öffentlich zugänglichen innerstädtischen Grün- und Erholungsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Bei Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien und Brutvögel stehen dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber. Nationale oder europäische Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Es verleiben nach der Realisierung des Vorhabens keine, über das unvermeidbare Maß hin-ausreichende erhebliche nachteilige Auswirkungen. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange gem. §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit eine Stellungnahme ein. In dieser wurden Wünsche zur Anpassung der Planung geäußert, um die Bebaubarkeit eines weiteren Grundstückes zu sichern.

Seitens der Behörden und der TÖB gingen 15 Stellungnahmen ein, von denen in acht Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In sieben Schreiben wurden Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht. Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise und Vorschläge, die andere Stellen betreffen, wurden an diese weitergeleitet.

Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

Aufgrund der Stellungnahme der Öffentlichkeit erfolgte eine Plananpassung und Überarbeitung, die die Grundzüge der Planung veränderte und daher eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange erforderlich machte.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange gem. §4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit gingen während der Auslegungszeit keine Stellungnahmen ein.

Seitens der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gingen 14 Stellungnahmen ein, von denen in acht Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In sechs Schreiben wurden Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht. Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als redaktionelle Änderungen in die Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan mit aufgenommen. Hinweise und Vorschläge, die andere Stellen betreffen, wurden an diese weitergeleitet.

Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

5. Flächenbilanz

Flächentyp	Größe in qm
Mischgebiet MI	17.721,1
Öffentliche Grünfläche	5.297,5
Private Grünfläche	534,8
Straßenverkehrsfläche	252,9
Parkplatz	2.422,0
Fuß- und Radweg	642,7
Versorgungsfläche	54,8
Gesamtfläche	**26.925,8 qm**

Würzburg, den 02.08.2021 _____

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