



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/062
Datum:	07.03.2022

Sitzungsvorlage an den

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

Kitzingen, 07.03.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 07.03.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Jonathan Lintzen	Zimmer: 2.9
E-Mail:	jonathan.lintzen@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6104

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan "Am Schwanberg"; Gemeinde Rödelsee;
Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass nachbarliche Belange der Stadt Kitzingen durch die Planungen nicht berührt oder negativ beeinträchtigt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Beschlussergebnis der Gemeinde Rödelsee mitzuteilen.

Sachvortrag:

Ausgangslage:

Die Gemeinde Rödelsee hat in der Sitzung am 24.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Schwanberg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang am 10.05.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Rödelsee hat in der Sitzung am 08.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.02.2022 gebilligt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 stattfindet.

Nach der öffentlichen Auslegung des Aufstellungsentwurfs des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verlängerung der Verkehrsfläche im Westen Richtung Norden und Süden und geringfügige Veränderung der Verkehrsführung. Dadurch entsprechende Vergrößerung des Geltungsbereichs
- Herausnahme Dorfgebiet, Verschiebung von Mischgebiet und Hereinnahme von privaten Grünflächen
- Verringerung Flächen für Gemeinbedarf und im Gegenzug Hinzunahme von öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Planungsgrundlage ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher sich noch in der öffentlichen Beteiligung befindet. Diese stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schwanberg“ als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Gemeinbedarfsflächen, Grün- und Verkehrsflächen dar.

Ziele:

Die Gemeinde Rödelsee plant am südlichen Ortsrand des Ortsteils Rödelsee ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen entgegenzukommen. Derzeit stehen keine Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Rödelsee mehr zur Verfügung, die einer reinen Wohnbebauung zugeführt werden können.

Die Gemeinde Rödelsee hat bereits mehrere Bemühungen zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unternommen. Allerdings ist der Zugriff auf die sich in Privateigentum befindenden leerstehenden Gebäude bzw. Baulücken nicht möglich. Aufgrund dessen besteht trotz potenziell verfügbarer Flächen für eine Nachverdichtung im Ortskern Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Geltungsbereichs.

Lage und Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan "Am Schwanberg" umfasst eine Fläche von ca. 12,8 ha und wird hauptsächlich nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rödelsee:

- Vollständige Flurstücke: Flurnummer 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 231/1, 231, 485/1
- Teile von Flurstücken: 439, 485, 469, 540, 494, 495, 233

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als Ackerfläche und Sportfläche genutzt. Im Süden grenzen ein Hochwasserflutgraben sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Im Norden schließt die Jahnstraße und ein ausgewiesenes Mischgebiet an. Östlich wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Osten liegen weitere landwirtschaftliche Ackerflächen. Im westlichen

Geltungsbereich sind die Staatstraße St 2420 sowie die Kreisstraße KT 12 bezüglich des Umbau des Knotenpunktes sowie Sportanlagen und ein Wirtschaftsweg enthalten. Westlich davon grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an (siehe hierzu Anlage 1 – Bebauungsplan Am Schwanberg).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 03.03.2022 aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum 04.04.2022 abzugeben.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

SG 23 – Liegenschaftsverwaltung

SG 60 – Bauverwaltung

SG 61 – Stadtplanung

SG 63 – Tiefbauverwaltung

Ergebnis hierzu:

Seitens der beteiligten Fachstellen sind keine Bedenken oder Anregungen zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans genannt worden.

Fazit:

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans.

Belange der Stadt Kitzingen werden nicht berührt oder negativ beeinträchtigt.

Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Gemeinde Rödelsee mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 - Bebauungsplan Am Schwanberg