



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2022/089
<b>Datum:</b>	26.04.2022

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	05.05.2022	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.04.2022  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.04.2022  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan "Ehemalige Gärtnerei" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; Stadt Marktsteft Beteiligung nach § 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 Stadt Marktsteft mitzuteilen.

## **Sachvortrag:**

### **Ausgangslage:**

Der Stadtrat der Stadt Marktsteft hat in seiner Sitzung am 19.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ aufzustellen.

Gemäß § 13a BauGB wird dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Stadtrat von Marktsteft hat am 29.03.2022 den Entwurf des o.g. Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2022 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Ziele:**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ ist die Absicht der Stadt Marktsteft, der Nachfrage der Bevölkerung nach Baugrundstücken für Wohnnutzungen sowie für gewerbliche Nutzungen nachzukommen. Das seit kurzer Zeit nicht mehr als Gärtnerei genutzte Areal am südlichen Stadtrand soll als Standort für Wohn- und gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Hierzu schafft die Stadt Marktsteft auf einer Gesamtfläche von ca. 1,75 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet (ca. 1,3 ha). Die Lage zwischen dem entwickelten Wohnbaugebiet „Hausackerweg“ und dem neuen Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ als Mischgebiet bilden eine angemessene Nutzung und hält Erwerbsarbeit, Wohnraum und Erholungsraum in günstiger Nachbarschaft. Gerade die Mischung aus Gewerbe und Wohnbebauung eignet sich, eine zeitgemäße dauerhafte Nutzung zu etablieren. Durch die Nähe zur Innenstadt und Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Bankautomaten, Kindergarten, Schule, ...) können kurze Wege erhalten und eine städtebaulich sinnvoller Lückenschluss vorbereitet werden (Vgl. Anlage 1 – Begründung).

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses dient dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und bildet den Übergang zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet „Hausackerweg“ sowie dem südlich gelegenen Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

### **Lage und Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Areal der ehemaligen Gärtnerei bzw. gärtnerisch/landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Fl.Nrn. 1109/2T, 1109/3T, 1109T, 1110T), den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 1102 mit angrenzenden Bereichen (Fl.Nr. 1104/1T), den Traugraben mit begleitenden Gehölzstrukturen (Fl.Nr. 842T) und angrenzenden Bereichen (Fl.Nr.1108T, 1109/4T).

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Ortskerns von Marktsteft (Vgl. Anlage 2 - Planzeichnung).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 14.04.2022 bis 16.05.2022.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 12.04.2022 aufgefordert, Bedenken oder

Anregungen bis zum 16.05.2022 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 Stadt Markstett mitteilen.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Begründung

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Textliche Festsetzungen

Anlage 4 - saP

Anlage 5 - Immissionsgutachten