



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2023/224
Datum:	25.10.2023

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	07.11.2023	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.10.2023 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.10.2023 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

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

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan "Am Kalkofen" mit integriertem Grünordnungsplan; Markt Großlangheim; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 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 dem Markt Großlangheim mitzuteilen.

Sachvortrag:

Ausgangslage:

Der Marktgemeinderat des Markts Großlangheim hat in seiner Sitzung am 01.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“ mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren gem. EAG-Bau beschlossen. Der Vorentwurf wurde am 10.10.2023 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 25.10.2023 bis 28.11.2023.

Der FNP von Großlangheim stellt eine Wohnfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Somit erfolgt eine Entwicklung aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Ziele:

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es das Planungsrecht für die Ausweisung eines Baugebiets am westlichen Ortsrand zu schaffen (vgl. Anlage 2).

Das Baugebiet ist von zwei Seiten überwiegend von Einzelhausbebauung umgeben. Städtebaulich ist vorgesehen, diese Bauform weiterzuführen. Die Größe der Baukörper soll sich an die Umgebung anpassen. Die geplanten öffentlichen Grünflächen im Baugebiet dienen verschiedenen Funktionen, wie der Erholung, dem Kinderspiel, der Regenwasserrückhaltung und dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Zudem wird eine Eingrünung des Baugebietes geschaffen, durch die sich das Baugebiet besser in das Landschaftsbild einfügt.

Lage und Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“ liegt unmittelbar an der südlich verlaufenden Staatsstraße 2272 nach Kitzingen. Im Westen und im Norden grenzen bestehende Wohngebiete, im Osten eine Ausgleichsfläche von Großlangheim an. Das Baugebiet liegt ca. 1 km von der Gemarkungsgrenze von Kitzingen entfernt (vgl. Anlage 1).

Der Bebauungsplan „Am Kalkofen“ umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiervon werden ca. 0,50 ha als öffentliche Grünfläche festgelegt und 0,5 ha als CEF-Fläche (Vögel). Die Baugrundstücke weisen eine Nettobaufläche von 1,86 ha auf, von denen 35 % bebaut werden dürfen.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 24.10.2023 aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum 28.11.2023 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 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan genannt worden.

Fazit:

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan. Belange der Stadt Kitzingen werden nicht berührt oder negativ beeinträchtigt. Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis dem Markt Großlangheim mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung