



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2024/062
<b>Datum:</b>	12.03.2024

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	21.03.2024	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.03.2024  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.03.2024  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan "Wohnen am Weinkrug" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; Stadt Dettelbach; 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 Dettelbach mitzuteilen.

## **Sachvortrag:**

### Ausgangslage:

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 18.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnen am Weinkrug“ aufzustellen. Gemäß § 13a BauGB wird dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Stadtrat von Dettelbach hat am 18.12.2023 den Entwurf des o.g. Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2023 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 ist die Absicht der Stadt Dettelbach einer raumplanerischen Entwicklung durch die Verdichtung und Nutzung von innerörtlichen Freiflächen nachzugehen. Der Bebauungsplan „Wohnen am Weinkrug“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in Neuses a. Berg im Sinne der Innenentwicklung schaffen, indem eine innerörtliche Brachfläche für eine Wohnnutzung aktiviert wird. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Errichtung von Wohngebäuden wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt (vgl. Anlage 2).

Das betreffende Flurstück Nr. 1174 in Neuses a. Berg liegt zwischen der Bocksbeutelstraße im Süden und den Weinbergen im Norden. Im Osten befindet sich eine Wohnbausiedlung, während im Westen hauptsächlich landwirtschaftliche Gebäude angrenzen. Derzeit handelt es sich um eine Brachfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets von Neuses a. Berg. Das Planungsziel besteht darin, durch die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern attraktive Wohnmöglichkeiten zu schaffen (vgl. Anlage 3).

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 Bebauungsplan „Wohnen am Weinkrug“ umfasst einen Gesamtflächenumfang von 0,48 ha.

Der Geltungsbereich ist insgesamt an drei Seiten von Bebauung umgeben und umfasst somit eine innerörtliche Brachfläche; im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Wohngebiet „Kies“ mit rechtskräftigem Bebauungsplan, Rechtskraft 18.08.1976, an. Im Nordwesten grenzt an den Geltungsbereich die städtische Straße „Am Weinkrug“ und im Weiteren eine Grünfläche, gefolgt von Wohnnutzungen an. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinanbau) an das Plangebiet an. Im Süden grenzen gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungseinheiten an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 1074, 199/1T, 196T.

### Beteiligung:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 19.02.2024 bis 22.03.2024.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 16.02.2024 aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum 22.03.2024 abzugeben. Da bis zur genannten Abgabefrist kein Bau- und Umweltausschuss tagt, wird die vorliegende nachbarliche Beteiligung im Stadtrat behandelt.

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 genannt worden.

Fazit:

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans. Belange der Stadt Kitzingen werden nicht berührt oder negativ beeinträchtigt.

Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Stadt Dettelbach mitteilen.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung