Stadt Waldsassen

6102 - 103493
Geschäftszeichen

95652 Waldsassen, 02.10.2023

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;
2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch - BauGB);

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Waldsassen hat in der Sitzung am 19.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I" gefasst und den Vorentwurf dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2023 gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I" mit einer Fläche von ca. 9.800 m² und besteht aus der Fl.Nr. 586, Gemarkung Waldsassen. Östlich an das Planungsgebiet grenzt die ehem. Bahnlinie, die zur künftigen Entlastungsstraße B299 ausgebaut wird und die Bahnhofstraße an. Nördlich und westlich grenzt die Mitterteicher Straße mit den bestehenden Verbrauchermärkten an. Südlich begrenzt aktuell die Zufahrtsstraße „Zur ehem. Porzellanfabrik" mit dem sich anschließendem Gewerbegebiet das Planungsgebiet.

Auf dem nachfolgenden Luftbild (ohne Maßstab) ist die Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans ersichtlich:

Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rot)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2023 mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses und dieser Bekanntmachung beigefügt.

Verfahrensart:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Er dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, weil mit ihm eine Nachverdichtung verfolgt wird. Denn durch die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I" wird eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I" geschaffen. Außerdem weist das Planungsgebiet weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO auf und die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Dies hat zur Folge, dass gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann.

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist auch nicht erforderlich (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB), wodurch die Berechnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahme entfällt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Bauleitplanung sollen Maßnahmen der Innenentwicklung unterstützt werden. Insbesondere sollen die aktuellen Erweiterungsabsichten des bestehenden NORMA-Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Durch diese Erweiterungsabsichten ist allerdings ist eine Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I" inkl. des dazu gehörigen Änderungsplans 1 zu diesem Bebauungsplan erforderlich, um vor allem die Verkaufsflächenfestsetzungen anzupassen und auch die dadurch bedingten Freiflächenanpassungen einzubinden. In diesem Zuge bietet sich auch an, die Straßenplanung des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach in Form von Geltungsbereichsanpassungen aufzunehmen und eine generelle Aktualisierung der Bauleitplanung vorzunehmen.

Der bestehende NORMA-Lebensmittelmarkt bedarf einer den heutigen Bedürfnissen angepassten Vergrößerung der Verkaufsflächen, wobei es sich hier nicht um eine Vergrößerung der Sortimente handelt, sondern es soll durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen ein zeitgemäßeres Einkaufen ermöglicht werden.

Erreicht wird diese Erweiterung durch den Abriss der Außenwand an der Nordfassade des Bestandsgebäudes. Dieser Abriss beinhaltet auch das bestehende Nebengebäude, in welchem sich Stand April 2023 die Stadtbäckerei Schaller als untergeordnete Bäckereinheit zum Verbrauchermarkt befindet. Der Standort für den NORMA-Lebensmittelmarkt hat sich bewährt, so dass vorgesehen ist, die Erweiterung vor Ort vorzunehmen. Der Lebensmittelmarkt wird anschließend um ca. 15,00 m verlängert. Zum Abschluss wird das entfernte Nebengebäude in neuer größerer Dimensionierung angeschlossen, um Platz für eine Bäcker- und Metzger-Kombination bieten zu können.

Hierbei wird die Doppelparker-Insel mit insgesamt 13 Stellplätzen, die 2 Stellplätze vor dem abzureißenden Nebengebäude und 3 Stellplätze am nördlichen Grundstücksende entfernt (= 18 Stellplätze). Letztere Stellplatzentfernung ist notwendig, um den Anlieferverkehr für den Verbrauchermarkt weiterhin verkehrstechnisch gewährleisten zu können, da hier eine Verkehrsfläche zum Rangieren benötigt wird.

Die Änderung ist notwendig, um den bestehenden Verbrauchermarkt durch die Erweiterung der Verkaufsfläche in Verbindung mit dem Neubau einer Bäcker-Metzger-Kombination zu ermöglichen und langfristig zu sichern. Die weiteren drei eigenständigen Betriebseinheiten sollen im Zuge der Bauleitplanung weiterhin gesichert, die Verkaufsflächen aktualisiert und mit eingebunden werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2023 wurde in der Stadtratssitzung vom 19.06.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet vom 06.10.2023 bis einschl. 03.11.2023 statt.

Im genannten Zeitraum liegt der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2023 bei der Stadt Waldsassen, Rathaus, Stadtbauamt, II. Stock, Basilikaplatz 3, 95652, Waldsassen, während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Donnerstag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr) für jedermann zur Einsicht öffentlich aus. Der barrierefreie Eingang zum Rathaus befindet sich an der Rückseite des Gebäudes.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB wird der Öffentlichkeit damit frühzeitig die Gelegenheit geboten, während des genannten Zeitraums den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 15.06.2023 einzusehen und sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten zu lassen. Es wird dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Stellungnahmen können abgegeben werden.

Auf Wunsch werden in der Bauverwaltung (Rathaus, II. Stock, Zimmer Nr. 2.06) sowie telefonisch (Tel. 09632/88-131) oder elektronisch (Email: stadt@waldsassen.de) Auskünfte und Einzelerörterungen zu den Planunterlagen gegeben oder auch die Planung erläutert.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 15.06.2023 sind während des o.g. Zeitraums auch auf der Homepage der Stadt Waldsassen unter https://www.waldsassen.de/wirtschaft/bauleitplanung/ veröffentlicht. Zusätzlich sind diese Informationen über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zur Bauleitplanung (https://www.bauleitplanung.bayern.de) abrufbar.

Datenschutz:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO und dem Bayerischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

BAYERN STADT WALDSASSEN

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister