



Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen; Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Waldsassen hat in seiner Sitzung am 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" beschlossen. Nachdem sich im laufenden Bauleitplanverfahren herausstellte, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans erforderlich ist, hat der Stadtrat der Stadt Waldsassen in seiner Sitzung am 30.05.2022 die hierzu notwendige Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Waldsassen beschlossen.

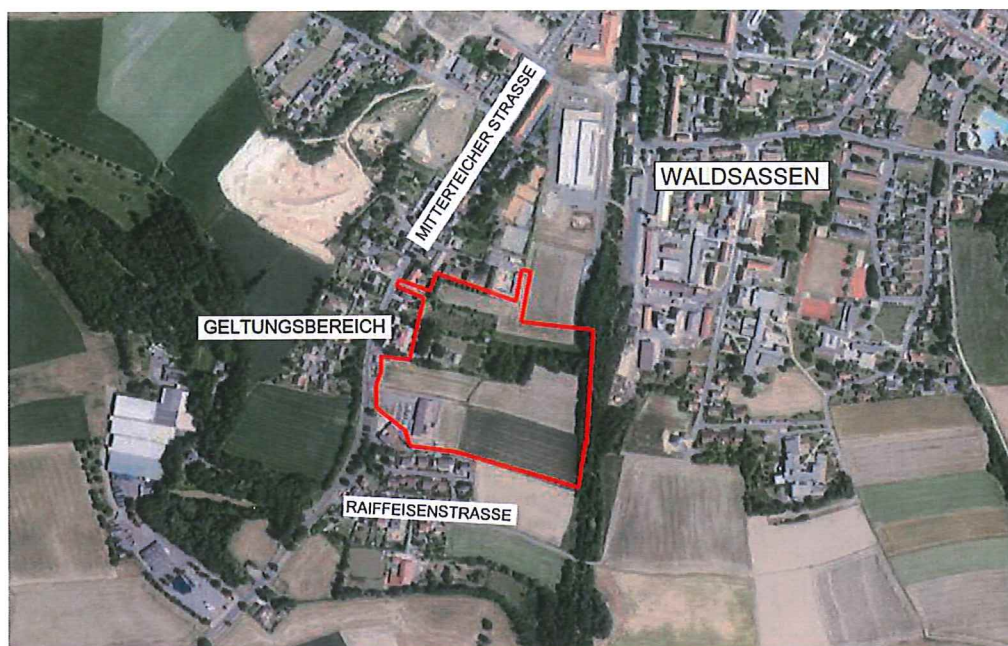
Verfahrensart:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Stadtgebiets von Waldsassen im Anschluss an die früher als Porzellanfabrik genutzten Flächen. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden auf der Fläche der ehemaligen Porzellanfabrik durch das angrenzende Grundstück der Vital Products GmbH. Im Osten schließen brachliegende ehemalige Bahnflächen mit dahinterliegenden gemischten Nutzungen an den Geltungsbereich an. Im Süden befinden sich neben der Wohnsiedlung entlang der Marcoussisstraße, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließen Wohn- sowie teils gewerblich genutzte Gebäude an. Dahinter verläuft die durch Waldsassen führende Bundesstraße B 299.

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Teils des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 183 (TF), 186, 187, 187/1, 188, 188/1, 188/2, 189, 189/1, 190, 190/1 und 192 der Gemarkung Kondrau sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 611 (TF), 612, 612/1 (TF), 615, 616, 616/1 und 620 (TF) der Gemarkung Waldsassen und ist auf nachfolgendem Luftbild (ohne Maßstab) ersichtlich:



Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes - Lage des Planungsgebietes (rot)

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Teils des Flächennutzungsplanes kann bei der Stadt Waldsassen, Rathaus, Stadtbauamt, II. Stock, Basilikaplatz 3, 95652, Waldsassen, während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Donnerstag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr) bzw. im Internet auf der Homepage der Stadt Waldsassen unter <https://www.waldsassen.de/wirtschaft/bauleitplanung/> eingesehen werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Porzellanfabrik wurde eine städtebauliche Neuentwicklung im Innerortsbereich von Waldsassen initiiert. Entlang der ehemaligen Bahnlinie, zukünftige Trasse der B299neu, ergeben sich attraktive Möglichkeiten für die gewerbliche Entwicklung. Die seit Jahren verfolgten Neustrukturierungen und Aktivierungen von Innenentwicklungspotenzialen fanden mit nicht vorhersehbarer Dynamik statt.

Mit dem Planungsgrundsatz der vorrangigen Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich oder am Siedlungsrand ergibt sich die städtebauliche Aufgabe, bisher unbebaute Innenentwicklungspotentiale im direkten Anschluss an die nunmehr abgeschlossenen Konversionsflächen einer städtebaulich geordneten, bedarfsgerechten Entwicklung zuzuführen.

Derzeit liegen der Stadt Waldsassen Anfragen für die gewerbliche Entwicklung vor, die auf den bestehenden Angebotsflächen nicht ausreichend realisiert werden können. Zudem ergibt sich aktuell die städtebauliche Aufgabe, Wohnen und gewerbliche Nutzungen so zu organisieren, dass die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand reduziert wird. Mit dem politischen Ziel des Flächensparens der bayerischen Staatsregierung müssen daher die bisherigen städtebaulichen Ziele überprüft werden.

Derzeit hat die Stadt auf großen Teilen der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan allgemeine Wohnnutzung sowie im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches gewerbliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund des Bedarfs der Erweiterungsplanung, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in die dafür vorgesehene Mischgebiets- und Gewerbegebietsnutzung geändert.

Die Stadt verfolgt mit der vorliegenden Planänderung das Ziel, sowohl die gewerbliche Entwicklung entlang der für Wohnnutzungen weniger geeigneten Teilflächen neben der zukünftigen B299 als auch die bisher vorgesehene wohnbauliche Entwicklung im Änderungsbereich in Einklang zu bringen. Dieses Ziel soll durch eine moderate Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sowie der Entwicklung von Mischbauflächen zwischen der geplanten gewerblichen Entwicklung und den bestehenden Wohnbauflächen erreicht werden.

Die Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebiets bedingt sich aus den angrenzenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen im geplanten Mischgebiet. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und welche Nutzungseinschränkungen aufgrund dieser Situation erforderlich sind.


Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

