



Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;
Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und
Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem.
Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A";
Beteiligung der Öffentlichkeit - Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadt Waldsassen hat bereits in der Stadtratssitzung am 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" beschlossen. Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ sowie die Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan in der jeweiligen Fassung vom 07.12.2020 wurden nun in der Stadtratssitzung vom 07.12.2020 gebilligt.

Verfahrensart:

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

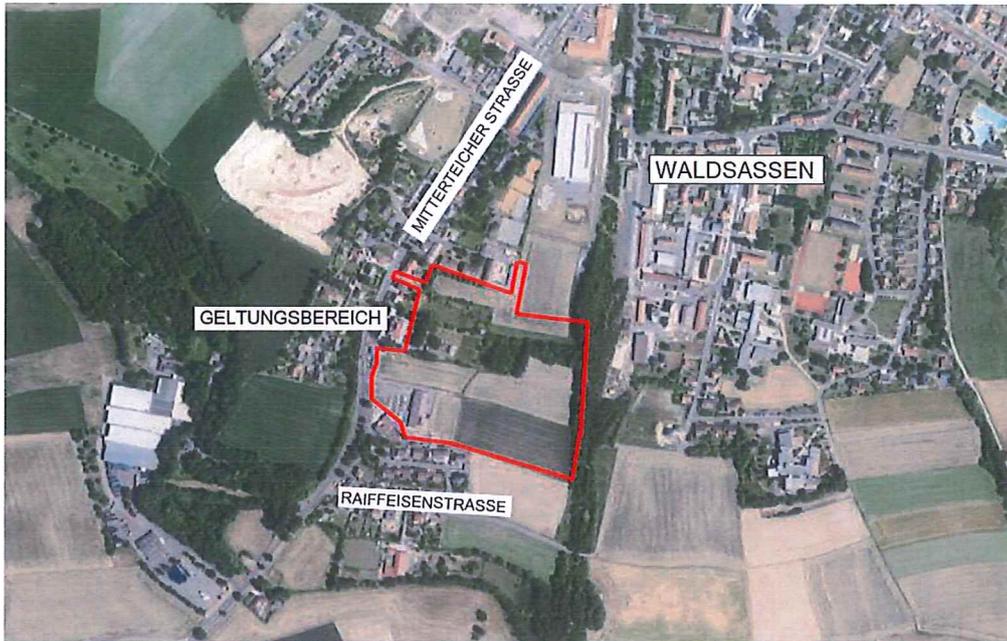
Geltungsbereich:

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 der zu ändernden bzw. aufzustellenden Bauleitpläne ist aus nachfolgenden Luftbildern (ohne Maßstab) ersichtlich:

1. Änderung Flächennutzungsplan:

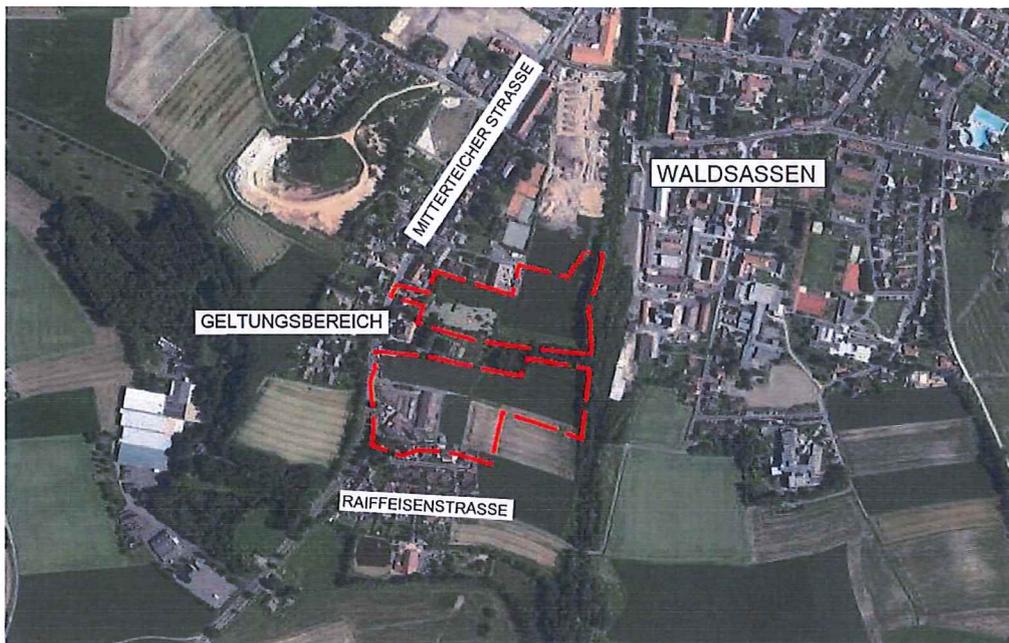
Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Grundstücke Fl.Nrn. 183 (TF), 186, 187, 187/1, 188, 188/1, 188/2 189, 189/1, 190, 190/1 und 192 der Gemarkung Kondrau sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 611 (TF), 612, 612/1 (TF), 615, 616, 616/1 und 620(TF) der Gemarkung Waldsassen betroffen.



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

2. Aufstellung Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 183, 187, 187/1, 188, 188/1, 188/2, 189, 189/1, 190, 190/1, 192, 194/2 und 199/2 der Gemarkung Kondrau sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 606/5 (TF), 611, 612, 612/1, 615, 616 und 616/1 der Gemarkung Waldsassen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Lage des Planungsgebietes (rot)

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.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Vorentwürfe der Bauleitpläne wurden in der Stadtratssitzung am 07.12.2020 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet vom 14.06.2021 bis einschlich 09.07.2021 statt.

Im genannten Zeitraum liegen die Vorentwürfe der Bauleitpläne mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 07.12.2020 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) für jedermann zur Einsicht aus. Der barrierefreie Eingang zum Rathaus befindet sich an der Rückseite des Gebäudes. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB wird der Öffentlichkeit damit frühzeitig Gelegenheit geboten, während des genannten Zeitraums die Vorentwürfe der Bauleitpläne mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 07.12.2020 einzusehen und sich über die Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Es wird dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Hinweis anlässlich der Covid19-Pandemie:

Beim Besuch im Rathaus wird um Beachtung des allgemeinen Abstandsgebots und um das Tragen einer FFP2-Maske sowie der aktuellen Verhaltensregeln im Rathaus gebeten.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Vorentwürfe der Bauleitpläne mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 07.12.2020 sind mit Beginn 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 (<http://www.bauleitplanung.bayern.de>) abrufbar.

Datenschutz:

Im Rahmen der 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.



Bernd Sommer
Erster Bürgermeister