

**1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes
„Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-,
Wunsiedler und Bayreuther Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Zusammenfassende Erklärung



Gemarkung Oberredwitz
Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

1. Vorbemerkungen

Dem in Kraft getretenen Bebauungs- und Grünordnungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen und den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beizufügen. Die Gründe, die nach Abwägung mit den geprüften Planungsalternativen zur Auswahl der vorliegenden planerischen Lösung geführt haben, werden dargelegt.

Bei dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan handelt es sich um die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“. Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets war Ziel des Verfahrens.

Der Stadtrat der Stadt Marktrechwitz hat mit Beschluss vom 16.12.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.03.2022 ist er in Kraft getreten.

2. Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2021 hat in der Zeit vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2021 hat in der Zeit vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 stattgefunden.

4. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2021 bis 15.11.2021 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Zusammenfassende Erklärung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“ Gemarkung Oberredwitz, Stadt Markredwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Markredwitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2021 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

3. Ziele des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Anlass der Planung ist die Entwicklung des Areals westlich der Bayreuther Straße nachhaltig voranzubringen.

Der Bereich ist Teil des hoch frequentierten Einfallbereiches von Norden. Das Areal weist seit mehreren Jahren bauliche und funktionale Missstände auf. Problematisch sind unter anderem die Gemengelage der Nutzungseinheiten und der Erhaltungszustand einiger Nutzungseinheiten.

Um eine langfristige Stärkung dieses Teils der Stadt zu erreichen, sieht die Planung eine räumliche Neuordnung des Areals vor.

Der Stadt liegen schon konkrete Anfragen für Vorhaben auf bestehenden Baulücken vor.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO. Die baulichen Strukturen mit ihren gewerblichen Nutzungen sollen geschützt und die Attraktivität des Stadtteils als Wohn-, Einkaufs- und Gewerbestandort gesteigert werden. Es soll ein lebendiger Stadtraum mit gewerblichen und kulturellen Nutzungen (Kirche) möglich werden.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll auf die historisch gewachsene Gemengelage Bezug genommen werden, welche in direkter Nähe zur Kernstadt angesiedelt ist. Durch die Festsetzung wird am Standort das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sonstigen Nutzungen ermöglicht. Der Baugebietstyp MU stellt dabei die Schnittmenge zwischen Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) dar und ermöglicht eine Nutzungsmischung, die zur Wahrung des Gebietscharakters nicht an bestimmte Anteile verschiedener Nutzungsarten gebunden ist.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt, damit die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens erfüllt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Markredwitz, westlich des Stadtzentrums an der Bayreuther Straße. Über die Bayreuther Straße besteht eine kurze

Zusammenfassende Erklärung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“ Gemarkung Oberredwitz, Stadt Marktrechwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Anbindung auf die überregionale Bundesstraße B303 und die Bundesautobahn A93, ohne Siedlungseinheiten zu durchqueren.

Das Areal ist von Gewerbe- und Wohneinheiten geprägt. Zudem befindet sich eine Kirche und der zugehörige Pfarrhof auf dem Areal.

Grünflächen befinden sich nur in minimalem Umfang auf dem Areal (Grünflächen der Gewerbeflächen, Privatgärten).

Bei den südlichen Gewerbeflächen herrscht eine annähernd komplette Versiegelung vor. Grünflächen sind hier nicht vorhanden.

Westlich angrenzend befinden sich Wohngebietsflächen. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet an. Östlich der Bayreuther Straße befinden sich Gewerbeflächen. Im Süden grenzt ein Sondergebiet für Einzelhandel an.

Um die geplanten Maßnahmen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vollziehen, wird es als sinnvoll erachtet, für das Areal einen Bebauungsplan aufzustellen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Planung im Innenstadtbereich mit dem Ziel der Aufwertung handelt, sind keine Standortalternativen zu prüfen.

Der Bebauungsplan orientiert sich am Bestand und den angedachten Nutzungen.

Zusammenfassende Erklärung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“ Gemarkung Oberredwitz, Stadt Marktrechwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der bereits nahezu großflächigen Versiegelung kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.

Mit der Umsetzung der Planung werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Daher wird mit der Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen begründet.

Aufgrund der Entfernungen, der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des geringen Wirkradius der geplanten Nutzungen liegen keine Betroffenheiten von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten vor.

Sonstige Schutzgebiete oder -objekte sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

Lärmschutzkonflikten kann mit Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	keine
Kultur- und Sachgüter	gering
Fläche	positiv

Zusammenfassende Erklärung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“ Gemarkung Oberredwitz, Stadt Marktrechwitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

6. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde vom 12.10.2021 bis 15.11.2021 durchgeführt.

7. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.10.2021 bis 15.11.2021 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß abgewogen und bei der Planung berücksichtigt.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes „Am Reichelsweiher, Schloß-, Kirch-, Wunsiedler und Bayreuther Straße“. vom 31.03.2022.

Marktrechwitz, den 01.04.2022.

gez.

.....

Oliver Weigel
Oberbürgermeister