

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## **„Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“**

### **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 den Bebauungsplan „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ war Ziel des Verfahrens.

Die Stadt Marktredwitz hat mit Beschluss vom 07.09.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.11.2020 ist er in Kraft getreten.

## **2. Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“**

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

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in der Sitzung vom 24.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße", Gemarkung Oberredwitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2018 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 25.11.2019 hat in der Zeit vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 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 25.11.2019 hat in der Zeit vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.

### **4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 öffentlich ausgelegt.

### **5. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 beteiligt.

### **6. Satzungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Marktrechwitz hat den Bebauungsplan „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“ in der Fassung vom 07.09.2020 am 29.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):**

Die Stadt Marktrechwitz hat den Satzungsbeschluss am 30.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“ in Kraft getreten.

## **3. Ziele des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Supermarktes geschaffen werden. Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können ist ein Neubau und Umzug des Marktes erforderlich. Mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen soll im Zuge eines neu entwickelten, modernen Filialkonzeptes die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend – mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Einkaufsmarkt entgegengekommen werden.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche in ein Sondergebiet umgewandelt, damit die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens erfüllt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge, im Nordwesten der Stadt Marktrechwitz im Ortsteil Oberredwitz. Über die Bayreuther Straße steht eine kurze ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung. Zudem ist geplant, eine Verbindung über dem im Nordosten liegenden Kreisverkehr zur B303 zu schaffen.

Im Osten und Süden befinden sich bereits bestehende, gewerblich genutzte Gebäude mit angrenzenden Parkflächen. Westlich grenzt ein Wohngebiet (Bereich nach § 34 BauGB, kein Bebauungsplan) und im Norden landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Durch das Gebiet zieht sich eine auf den Stock gesetzte Hecke, die an einem Geländesprung verläuft. Zudem befinden sich im nördlichen Teil Baumhecken.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Sicherung des täglichen Grundbedarfs und damit verbunden die Sicherung der Stadt als wertvoller Versorgungsstandort geleistet. 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**

Durch die Lage des Planungsgebietes ist eine ideale Einbindung in das Ortsgefüge gegeben. Die Bayreuther Straße ermöglicht eine schnelle Anbindung auf die Bundesstraße B303, welche zur A93 führt. Zudem ist durch den vorhandenen Kreisverkehr, der die Bayreuther Straße und die B303 verbindet, eine ideale leistungsstarke Möglichkeit zum Anschluss der Zufahrt zum Sondergebiet gegeben.

Die Anlieferzone liegt abseits des Haupteinganges (Anlieferung von stadtauswärts, Abfahrt in Richtung Stadtmitte), sodass ein guter Verkehrsfluss aufrechterhalten werden kann. Die Verkehrssicherheit auf dem Parkplatz wird somit erhöht. Die Errichtung einer Linksabbiegespur würde zu Stauungen führen.

Eine Einfügung in das Landschaftsbild gewährt die bereits vorhandene Bebauung westlich, südlich, sowie östlich des Gebietes. Durch den direkten Anschluss an den Bestand kann eine Zersiedelung der Landschaft ausgeschlossen werden.

Die Geländeanpassungen (Einschnitt in das Gelände) und die vorgelagerten Stellplätze schirmen das Gebäude ab. Eingrünungen und mögliche Lärmschutzeinrichtungen schützen den angrenzenden Wohnbereich im Westen des Areals. Die Parkplatzsituation wurde von den angrenzenden Wohnbebauungen weitestgehend abgerückt. Fußläufige Wegeverbindungen in westliche Richtung erleichtern die Erreichbarkeit. So sind weniger Fahrbewegungen notwendig.

Eine öffentliche Bushaltestelle verbessert die Erreichbarkeit des Areals. Durch die Einbindung in das Gelände können Auswirkungen auf das Wohngebiet vermindert werden.

Alternativen zum Standort wurden in der Begründung zur 12. Flächennutzungsplanänderung angestellt.

## 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Einkaufsmarktes führt zunächst zu einigen Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna wird durch die Nutzungsänderung der Flächen langfristig gestört – umliegende, wertvolle Be-stände werden jedoch nicht be-rührt. Einer erheblichen negativen Beeinträchtigung wird durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt.

Durch die Lage am Rand von bereits bestehendem Gewerbe, sowie vorhandener Wohnbebauung wird das Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigt.

Lärmschutzkonflikten kann mit Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser kann in gedrosselter Form dem Regenwasserkanal zu-geführt werden.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die ver-schiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-
Fläche	-	Mittel	-	gering

## **6. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 durchgeführt.

Einwände von Privatpersonen wurden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der öffentlichen Auslegung vorgebracht und im Verfahren abgewogen und ausreichend berücksichtigt.

## **7. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 durchgeführt.

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

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes „Südwestlich des Kreisverkehrs an der Bayreuther Straße“ vom 30.11.2020.

Marktredwitz, den 30.11.2020

gez. Weigel

.....

Oliver Weigel  
Oberbürgermeister