Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“

Zusammenfassende Erklärung

Gemarkung Marktredwitz und Wölsau
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 das „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets und landwirtschaftlicher Nutzflächen war Ziel des Verfahrens.
Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat mit Beschluss vom 24.10.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.12.2023 ist er in Kraft getreten.

2. Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2023 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 24.04.2023 hat in der Zeit vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 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 24.04.2023 hat in der Zeit vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.

4. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

6. Satzungsbeschluss:
Die Stadt Marktredwitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.10.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2023 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.12.2023 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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in direktem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet ermöglicht werden.

Über die Staatsstraße St 2169 steht eine direkte, kurze Anbindung auf die Bundesautobahn A93 zur Verfügung. Eine Zufahrt ist ohne Ortsdurchfahrten möglich. Es ist beabsichtigt, ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen (FNP gewerbliche Baufläche), um eine Stärkung des Dienstleistungsbereiches und damit verbunden eine Stärkung des Oberzentrums Marktredwitz zu schaffen und gleichzeitig auf die Belange der Anwohner Rücksicht nehmen zu können.

Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) kommt der „Schaffung weiterer, insbesondere höher qualifizierter Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern, vor allem im verarbeitenden Gewerbe“ (2.4.2 Inhalt Teil A RP 5), im Sinne der überfachlichen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung in dem möglichen Oberzentrum Marktredwitz, besondere Bedeutung zu. „In der gesamten Region, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen gewerbliche Siedlungsflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten in ausreichend großem Umfang zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebots und für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden“ (2.6 Inhalt Teil B RP 5).

Eine Errichtung eines Gewerbegebietes an bestehende Gewerbeflächen unterstützt demnach die Ziele des Regionalplans.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der im Parallelverfahren laufenden Nutzungsänderung des Gebietes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ermöglicht werden.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und eine Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO, ist erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge, im Osten der Stadt Marktredwitz. Über die Staatsstraße St 2169 steht eine kurze ausgebaute, regionale Anbindung direkt auf die Autobahn A93 zur Verfügung.

Parallel zur Staatsstraße St 2169 verläuft zudem ein Geh- und Radweg. Westlich der Staatsstraße befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe. Im Westen grenzt ein Wohngebiet an.

Im Süden grenzen an den Geltungsbereich die Flächen der Einzelhandelsgeschäfte ALDI SÜD und dm-drogerie markt an. Weiter Richtung Süden folgen dann das Fließgewässer „Kössein“ und eine Kläranlage und fortführend Acker- und Waldflächen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel ist den bestehenden Betrieb auf direkt angrenzenden Flächen zu erweitern. Es sollen keine zusätzlichen Zufahrten auf die Staatsstraße entstehen, weshalb die bestehende Betriebszufahrt verbreitert wird. Die Flächen, auf welchen die Ausgleichsflächen angedacht sind, stellen derzeit einen höherwertigen naturschutzfachlichen Wert dar, weshalb ein Eingriff hier nicht vorgesehen ist. Ansonsten wären großflächige externe Ausgleichsflächen notwendig gewesen.

Aufgrund der Hanglage sind Terrassierungen notwendig. Diese orientieren sich an den notwendigen Gegebenheiten des Betriebes. Aufgrund der notwendigen Gebäudegröße sind kleinere Abstufungen nicht möglich.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an den betrieblichen Erforderlichkeiten. Die Wohnbebauung im Westen ist durch großflächige Gärten vom Vorhabensgebiet getrennt. Der Abstand nach Westen ist zudem durch den im westlichen Bereich verlaufenden Kanal vorgegeben.

Aufgrund dieses Kanales kann die Eingrünungsstruktur nur in einreihiger Ausführung umgesetzt werden, um die erforderlichen Abstände einhalten zu können.

Im Nord-Osten sind als Eingrünungsmaßnahme Einzelbaumpflanzungen angedacht, da hier ebenso Sparten im Grundstück verlaufen und eine flächige Pflanzung somit nicht möglich ist.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort ist aufgrund der Gegebenheiten nicht möglich, weshalb dies nicht geprüft wurde. Das Regenrückhaltebecken wurde am Tiefpunkt des Geländes geplant.

Weitere Alternativen konnten nicht geprüft werden.

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes führt zunächst zu einigen Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna wird durch die Nutzungsänderung der Flächen langfristig gestört – umliegende, wertvolle Bestände werden jedoch kaum berührt. Einer erheblichen negativen Beeinträchtigung wird durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt.

Durch die Lage wird das typische Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigt.

Lärmschutzkonflikte sind bei Einhaltung der Kontingente aufgrund der Vorbelastung und des Abstands zu den angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser wird gedrosselt der Kössein zugeführt werden.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen - mittleren 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	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	-
Fläche	gering

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0

6. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 durchgeführt.

7. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 durchgeführt.
Die Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.08.2023 bis 11.09.2023 durchgeführt.

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

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Blumensiedlung“ vom 30.12.2023.

Marktredwitz, den 30.12.2023

gez. Weigel
……..
Oliver Weigel
Oberbürgermeister

Donau-Gewerbepark 5
94486 OSTERHOFEN
Tel.: 0 99 32 / 95 44 - 0