

**Bebauungsplan zur Innenentwicklung
gemäß § 13 a BauGB
„An der Weberei“, Gemarkung Brand**

BEGRÜNDUNG



01.07.2024

Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

Inhalt

1.	Planungsanlass.....	3
2.	Planungsumgriff (Lage und Abgrenzung).....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Wahl des Verfahrens	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
5.	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.	Maß der baulichen Nutzung	6
7.	Überbaubare Flächen / Abstandsflächen	7
8.	Stellplätze, Garagen und Carports	7
9.	Einfriedungen	8
10.	Erschließung.....	8
10.1	Verkehrerschließung	8
10.2	Wasserversorgung.....	8
10.3	Löschwasserversorgung.....	8
10.4	Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser / Niederschlagswasser).....	8
10.5	Elektrische Energie	9
10.6	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	9
10.7	Müllentsorgung	9
11.	Grünordnung.....	10
12.	Geländegestaltung.....	10
13.	Altlasten.....	10
14.	Denkmalschutz.....	10
15.	Anlage (Widmung Soldanstraße)	11

1. Planungsanlass

Die Stadt Markredwitz konnte im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ das Firmengelände der ehemaligen Weberei „Weber & Ott“ im Jahr 2008 erwerben. Um die Industriebrache mitten im Stadtteil Brand zu beseitigen, wurden die seit Jahren leerstehenden Gebäude abgebrochen. Gleichzeitig eröffneten sich dadurch neue Möglichkeiten, diese zentral gelegene Fläche einer angemessenen, ortsverträglichen Nutzung zuzuführen.

Nach der Errichtung des Margarethen-Kindergartens und einiger verschiedener Wohnbauvorhaben, hat der Stadtrat der Stadt Markredwitz am 23.04.2024 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

2. Planungsumgriff (Lage und Abgrenzung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 51, 53, 60, 61, 85/1, 85/2, 85/3, 85/4, 85/5, 85/8, 85/11, 85/12, 85/14, 85/16, 85/20, 85/21 und 85/22 der Gemarkung Brand.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Neue Fridauer Straße, im Westen durch die Hauptstraße, im Süden durch die Jahnstraße und im Osten durch die Bergstraße (bis zur Gabelung) und weiter durch die Fabrikgasse begrenzt. Insgesamt beträgt die Größe des Plangebiets 8.375 m².

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen liefern

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 6),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).

3.1 Wahl des Verfahrens

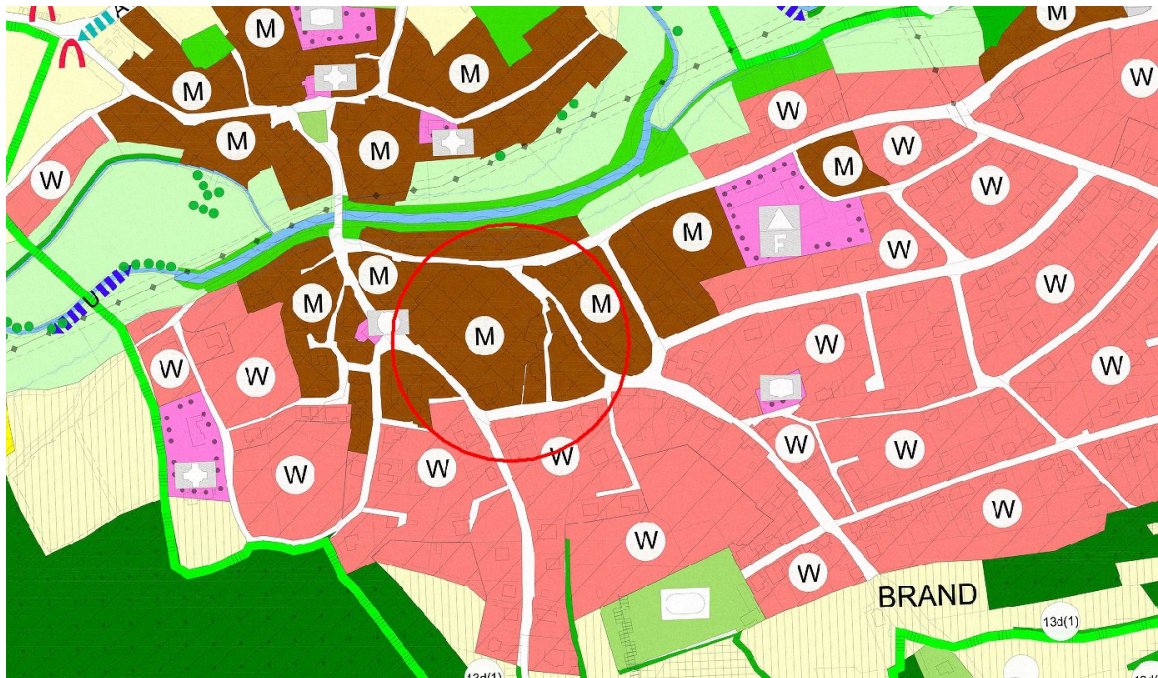
Mit einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 8.375 m² und einer maximal zulässigen bebaubaren Grundfläche von ca. 6.589 m² fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es findet das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung Anwendung, da die Bebauung einer Revitalisierung dient und das Areal bisher bereits baulich genutzt wurde (ehem. Weberei Weber & Ott) und von bestehender Bebauung umgeben ist.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit formal nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 30.09.2005 (nicht maßstäblich)

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Bauleitplanung soll, nach Abbruch der Weberei-Gebäude, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen.

Es ist geplant ein Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen, um den Ortskern von Brand, neben der Ansiedlung des Kindergartens, durch zusätzliche Bauflächen und damit durch zusätzliche Bebauung zu stärken.

5. Art der baulichen Nutzung

Abgestimmt auf die örtlichen Bedürfnisse wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Verträglichkeit mit den anschließenden faktischen Nutzungen der Mischgebiete ist gewährleistet, da auch dort Wohnen überwiegt und keine störenden Betriebe vorhanden sind. Neben den Wohnflächen werden Flächen für den Margarethen-Kindergarten und Flächen für sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Verkehrsflächen ausgewiesen.

Spielhallen und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen entsprechen nicht der Zielsetzung des Quartiers und sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.





Fotos: Stadt Marktredwitz - Stadtplanung, Stand Februar 2023

6. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindlichen Grundlagen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Dafür soll ein vielschichtiges Nutzungsgefüge erlaubt und sichergestellt werden, so dass sich die festgesetzten Nutzungen verträglich in die bereits vorhandenen, wie auch geplanten, Wohn-, Gewerbe- und Mischnutzungen im Umfeld einordnen.

Dafür wird das Plangebiet in grundlegende Zonen mit je eigenen Festsetzungen gegliedert:

MU I:

offene Bauweise, III
GRZ: 0,8
GFZ: 1,6

MU II:

offene Bauweise, III
GRZ: 0,65
GFZ: 1,0

MU III:

offene Bauweise, III
GRZ: 0,8
GFZ: 1,0

MU IV:

offene Bauweise, III
GRZ: 0,8
GFZ: 1,0

Ausnahmsweise werden auch vier Vollgeschosse zugelassen, wenn sich aufgrund der Topographie von ca. 497,0 m ü NHN bis 509,0 m ü NHN ein weiteres Untergeschoss ergibt. Die maximal zulässige Wandhöhe von 9,0 m ist dabei zu berücksichtigen. Die Wandhöhe wird als das Maß des natürlichen Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (z. B. Oberkante Attika) definiert.

7. Überbaubare Flächen / Abstandsflächen

Die Baufelder werden für Hauptgebäude und Nebengebäude so festgesetzt, dass sich attraktive, d. h. gut besonnte und großzügige Freiflächen ergeben, aber auch angemessener Planungsspielraum für individuelle Bebauung bleibt. Die Baugrenzen orientieren sich an geplanten und bestehenden Gebäuden. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, um zukünftige Erfordernisse an Lagermöglichkeiten nicht einzuschränken. Bei Neubauten sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

8. Stellplätze, Garagen und Carports

Je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, um zu vermeiden, dass der Verkehr durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum behindert wird.

Neu zu errichtende Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Stellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegensprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

9. Einfriedungen

Um eine gewisse Offenheit des Quartiers zu gewährleisten, dürfen die Einfriedungen der Grundstücke 1,2 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur Holzlattenzäune, Metallzäune oder Naturhecken. Stabgitterzäune mit eingeflochtenen Kunststofffeldern sind nicht zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung; auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

Die Zäune sind ohne Sockel oder Stützmauer anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Quartiers erfolgt vom bestehenden Straßenkörper der Hauptstraße, der Neuen Fridauer Straße sowie der Berg- bzw. Fabrikstraße aus. Zusätzlich wird das Gebiet durch die neu errichtete Soldanstraße durchquert.

10.2 Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Kommunalunternehmens Marktredwitz gewährleistet und gesichert.

10.3 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

10.4 Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser / Niederschlagswasser)

Durch die Neuordnung des Gebiets auf Grundlage dieses Bebauungsplanes, mit einem Geltungsbereich, der Deckungsgleich mit den Flächen der früher dort an-

sässigen Weberei ist, ergeben sich sowohl bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung als auch in Bezug auf den zu erwartenden Schmutzwasseranfall keine negativen Veränderungen.

Vielmehr stellt sich dadurch eine Auflockerung des Gebietes und damit eine Verringerung der abflusswirksamen Fläche dar.

Anfallendes Schmutzwasser ist in entsprechender Abwasser-Qualität über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuführen.

Niederschlagswasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird, dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Die Errichtung von Zisternen wird empfohlen.

10.5 Elektrische Energie

Die Stromversorgung ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Zu beachten sind auch die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie.

10.6 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sind im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen worden.

10.7 Müllentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraße und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu berücksichtigen.

Die gesetzlichen Regelungen und Satzungen des Entsorgers sind zu beachten. Geeignete Standorte und die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter sind vorzusehen.

11. Grünordnung

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt. Trotz der angestrebten urbanen Dichte soll durch eine gefällige Freiraumgestaltung eine ansprechende Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind die nicht überbauten Baugrundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den privaten Freiflächen soll durch das Pflanzgebot eine lockere Durchgrünung geschaffen werden. Die Gehölzauswahl orientiert sich am Klimawandel, den aktuellen Schadproblemen vieler heimischer Bäume und am Erfordernis von Siedlungsbereichen (robust, hitzeverträglich - siehe Pflanzliste).

12. Geländegestaltung

Das Gelände der ehemaligen Industriebrache wurde nach dem Gebäudeabbruch der ursprünglichen Hangneigung angeglichen und eingegrünt. Je nach Baufortschritt wurden und werden diese eingegrünten Flächen zu den eigentlichen Bauparzellen umgebaut und modelliert. Die neue Geländesituation wird größtenteils auf gewachsenem Boden möglich sein.

13. Altlasten

Das Areal der ehemaligen Weberei „Weber & Ott“ wurde 2007 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. Nach vorausgehenden Erkundungen/Untersuchungen wurden im Zeitraum August 2008 bis Juni 2010 Abbruchmaßnahmen zur Geländefreimachung und in Teilbereichen Bodensanierungsmaßnahmen durch Austausch entsprechend den behördlich abgestimmten Zielvorgaben durchgeführt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge wird die Stadt Marktredwitz einen Antrag auf Herausnahme aus dem Altlastenkataster stellen.

Bei anstehenden Eingriffen in den Untergrund im Zuge von Baumaßnahmen ist ggf. trotzdem mit Restbelastungen zu rechnen, denen abfallrechtliche Relevanz zukommt. Daher sind in diesem Falle die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Die Durchführung einer Baugrunduntersuchung vor Baubeginn wird empfohlen.

14. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15. Nachrichtlich: Widmung Soldanstraße

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird folgende Straße zur Ortsstraße gewidmet:

Straßenname	Soldanstraße
Fl.-Nr.	85/16
Gemarkung	Brand
Anfangspunkt	Einmündung „Neue Fridauer Straße“
Endpunkt	Einmündung „Jahnstraße“
Länge	0,115 km
Baulastträger	Stadt Marktredwitz
Widmungsbeschränkung	keine

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Marktredwitz, 01.07.2024

gez.

.....
Oliver Weigel
Oberbürgermeister

aufgestellt:

Stadt Marktredwitz
Stadtplanung
Egerstraße 2
95615 Marktredwitz

