

Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabengezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“

Veröffentlichung des Entwurfs

Der Stadtrat der **Großen Kreisstadt Schwandorf** hat am 29.04.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des **vorhabengezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“** in der Fassung vom 16.04.2024 gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Veröffentlichung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“** wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Der **räumliche Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ ist aus dem beigefügten **Übersichtslageplan** in der Fassung vom 30.06.2023 (Maßstab 1:5.000) ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von Wohn- und teilweise Mischbebauung
- Im Osten von Wohnbebauung mit Anschluss an die Schillerstraße, als örtliche Wohn- und Sammelstraße
- Im Süden von Wohnbebauung
- Im Westen vom Sondergebiet Handel mit Einkaufs- und Verbrauchermärkten mit fußläufigem Anschluss an das Wegenetz des Sondergebietes

Planungsrechtliche Ausgangslage:

Für den betreffenden Bereich liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 vor, der die Entwicklung einer Wohnbaufläche in direkter Verbindung zum westlich gelegenen Sondergebiet Handel, getrennt von einem Grüngürtel mit Fußwegeverbindung, vorsieht. Hierbei handelt es sich um den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 70 „Tonwarenfabrikgelände“, der nach wie vor Rechtskraft besitzt und grundsätzlich auch so umgesetzt werden könnte. Aufgrund der sich ändernden Anforderungen an das Schutzgut Boden sowie die steigende Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum, änderten sich jedoch auch die Vorstellungen der Projektentwickler, die dieses Grundstück entwickeln sollten.

Ziele und Zwecke der Planung:

Folglich erwiesen sich die einst kompatiblen Festsetzungen als nicht mehr plausibel und eine mögliche Planung als nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar. Deshalb konnte nur die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Teilbereich eine adäquate Lösung für die Entwicklung des Quartiers erwirken. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Dieser

sieht bereits die Entwicklung einer Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit auch dem Entwicklungsgebot.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, soll für den Teilbereich ein Quartier mit verdichtetem Wohnungsbau und einer privaten Kindertagesstätte entstehen. Es sollen die Realisierbarkeit von durchmischtem Wohnraum, als Mehrgenerationenwohnen ermöglicht und zugleich die Anforderungen an den klimaangepassten Städtebau erfüllt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Im Verfahren wurde die Betroffenheit der Schutzgüter im Rahmen der fehlerfreien Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung zudem durch Fachgutachten ermittelt, die dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde liegen und im Planungsprozess entsprechend berücksichtigt wurden. Des Weiteren wurde im Verfahren eine konsequente Verkehrsbetrachtung durchgeführt, welche eine exakte Einschätzung der Verkehrsauslastung und adaptierten Verkehrsplanung ermöglicht hat.

Veröffentlichung und Beteiligung:

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Entwurfsunterlagen zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XVI „Mehrgenerationenwohnen Tonwarenfabrik“** mit Begründung, in der Fassung vom 16.04.2024 können in der Zeit vom 29.05.2024 bis einschließlich 11.07.2024 auf der **Homepage der Großen Kreisstadt Schwandorf** unter:

- www.schwandorf.de | Wirtschaft & Bauen | Planen und Bauen aktuell -

oder über das zentrale Landesportal

- www.bauleitplanung.bayern.de -

eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot können die Verfahrensunterlagen während der üblichen Öffnungszeiten bei der **Großen Kreisstadt Schwandorf im Rathaus, beim Sachgebiet Stadtplanung, Westflügel, Erdgeschoss Ebene -1, Schaukasten beim Aufzug, barrierefrei erreichbar über den Haupteingang Spitalgarten 1 in 92421 Schwandorf** im genannten Zeitraum eingesehen werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann sich jedermann über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen abgeben. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanverfahren@schwandorf.de übermittelt werden.

Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch postalisch oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Große Kreisstadt Schwandorf den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Ist eine persönliche Einsichtnahme in die Planunterlagen gewünscht, können Sie sich auch unter 09431 / 45-0 oder per E-Mail unter stadtplanung@schwandorf.de anmelden.

Für Fragen und zur Erläuterung stehen Ihnen die Mitarbeiter telefonisch unter 09431 / 45-208 oder 09431 /45-240 zur Verfügung.

Die in diesem Bebauungsplan zitierten DIN-Normen werden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf/Stadtplanung zur Einsicht bereitgehalten.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. 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“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Schwandorf, 17.05.2024
Große Kreisstadt Schwandorf



Andreas Feller
Oberbürgermeister



Allgemeine Dienststunden:

Montag bis Donnerstag

08.00 Uhr bis 11.45 Uhr und
14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Freitag

08.00 Uhr bis 12.00 Uhr