Bekanntmachung

Bauleitplanverfahren – Beteiligung der Öffentlichkeit –

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Baumhofstraße 40“
hier: frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat in seiner Sitzung vom 27.01.2022 auf Antrag des Vorhabenträgers die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“ beschlossen.

Am 29.06.2023 wurde der Vorentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Die Planung ist auf folgende wesentlichen Ziele und Zwecke ausgerichtet:

Vorgesehen ist eine gewerbebauliche Weiterentwicklung im südlichen Bereich des Planungsgebietes. Die Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen im Bereich der Baumhofstraße wird auch weiterhin beibehalten, um unzumutbare Verschattungen der nördlich gelegenen Wohnbebauung auch künftig vorzubeugen. Die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung erfolgt ebenso weiter über die Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße, um Mehrbelastungen und Störwirkungen für die Anwohner zu vermeiden. Die Erschließungsstraße soll im Bereich eines bereits bestehenden Feldwirtschaftsweges etwa 70 m nach Südosten erweitert werden, um auch die Gewerbegebietsteilräume GE 3 und GE 4 erschließen zu können.
Um künftig Parkierungsanlagen flächensparender auszuführen, jedoch gleichzeitig dem Stellplatzbedarf nachzukommen, sind eine Grundflächenbegrenzung für PKW-Stellplätze sowie ein- und mehrgeschossige Parkanlagen im Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus soll einer zwar bedarfsgerechten, jedoch umwelt-, arten- und insektenfreundlichen Beleuchtung Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich soll nun in östlicher Richtung erweitert werden. Neben zusätzlichen gewerbebaulichen Entwicklungsflächen im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgebäude in südlicher Richtung soll ein Mitarbeiterpark auf privaten Grünflächen entstehen. Die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsfläche A 1 wurde aufgrund des zwischenzeitlich eingeleiteten Änderungsverfahrens nicht ausgeführt, um ein abschließendes nachhaltiges Flächenkonzept entwickeln zu können. Es sind hierfür umfassende Ergänzungen der grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Planinhalte vorgesehen. Die künftig zu Kompensationszwecken vorgesehenen Grundstücke stehen bereits überwiegend im Eigentum der Stadt Marktheidenfeld.

Die Heckenstrukturen und der Streuobstbestand sollen als wertvolle Lebensräume und örtliche Kulturlandschaft erhalten bleiben.

Darüber hinaus ist die Drosselung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünungsmaßnahmen und eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung eingeplant, um einen örtlichen Beitrag zur Starkregen- und Hochwasservorsorge zu leisten und den natürlichen Vorfluter und landschaftlichen Wasserhaushalt sowie das öffentliche Kanalsystem zu entlasten.
Zudem sollen regenerative Energien auf Dach- und Parkplatzflächen genutzt werden und zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 4,94 ha. Der räumliche Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung vollständig überlagert.

Der Geltungsbereich umfasst künftig folgende Flurstücke der Gemarkung Marktheidenfeld:
4380 – Teilfläche, 4451/1 – Teilfläche, 4328 - Teilfläche, 4471/1, 4471, 4365, 4366, 4367, 4368, 4368/1, 4371, 4370, 4355, 4356, 4357, 4358, 4359, 4360, 4318, 4322, 4323, 4325 und 4326.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und unter Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung geändert. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Planunterlagen und das artenschutzrechtliche sowie Schallschutzgutachten liegen gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

17.07. – 18.08.2023

öffentlich aus.

Diese können im Rathaus der Stadt Marktheidenfeld, im Foyer der Bauverwaltung (vor Zimmer 1.08), Luitpoldstraße 17, 97828 Marktheidenfeld während folgender Zeiten oder nach Vereinbarung (E-Mail: birgit.hollensteiner@marktheidenfeld.de) eingesehen werden:

Montag bis Freitag von 08.00 Uhr – 12.00 Uhr sowie Montag, Dienstag und Donnerstag von 14.00 Uhr – 16.00 Uhr.

Das Rathaus ist barrierefrei erreichbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der ortüblichen Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich im Internet unter folgendem Link eingestellt sind:

www.stadt-marktheidenfeld.de/rathaus-burgerservice/amter-und-abteilungen/bau-und-umweltamt/auslegungen

Auskünfte und Einzelerörterungen zum Bebauungsplan erhalten Sie unter Telefon 09391/5004-44 während der o. g. Dienstzeiten oder nach telefonischer oder elektronischer Vereinbarung unter der genannten Rufnummer oder per E-Mail unter birgit.hollensteiner@marktheidenfeld.de.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Darüber hinaus können Stellungnahmen auch via o. g. E-Mail abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgebebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt Marktheidenfeld den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

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 Absenderangabe 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:

www.stadt-marktheidenfeld.de/container/jqueryupload/upload/uploads/20230411102659_Datenschutzrechtliche%20Informationspflichten%20Bauleitplanung.pdf

Marktheidenfeld, den 14.07.2023
STADT MARKTHEIDENFELD
Thomas Stamm, Erster Bürgermeister