



Stadt Nassau

Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnhofstraße“ 4. Änderung



WSW & Partner GmbH, Hertelsbrunnenring 20, 67657 Kaiserslautern

Für folgende Flurstücke:

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von 6.346 m² in der Flur 19 die Flurstücke 5260/8, 5535/17, 5535/18, 5535/23, 5535/27, 5535/28 und 5535/29.

Die Firma Aldi Süd betreibt bereits einen Discountermarkt in der Bahnhofstraße der Stadt Nassau. Nun soll zusätzlich, zur Ergänzung der Versorgungsfunktion, auf dieser Fläche ein kleiner Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Der Planbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche des Einzelhandels sowie des zugehörigen Parkplatzes. Der Bereich, auf dem der Drogeriemarkt entstehen soll, wird derzeit als Parkplatz genutzt, sodass sich die Fläche für eine Nachverdichtung in Form von Einzelhandel besonders eignet, da diese Nutzung mit dem unmittelbaren Umfeld korrespondiert.

Derzeit befinden sich alle Drogeriemärkte der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau in der Stadt Bad Ems, weshalb dort auch der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt liegt. Die geplante Nutzung soll dazu beitragen, ein zusätzliches versorgungstechnisches Angebot zur Verbesserung der Grundversorgung mit Drogeriewaren in der Stadt anzubieten.

Die Vorhabenplanung sieht für den Drogeriemarkt eine maximale Gebäudehöhe von 5,5 m und eine Verkaufsfläche von ca. 690 m² vor. Für die Neuordnung der Parkplatzfläche sowie die

funktionale Anbindung des neuen Marktes ist zudem eine Verschiebung der aktuellen Zu- und Ausfahrt um ca. 30 m nach Osten erforderlich. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße“ soll vor allem die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung der zulässigen Fläche für Stellplätze sowie die Schaffung eines zweiten Baufensters mit der Zweckbestimmung Einzelhandel bieten.

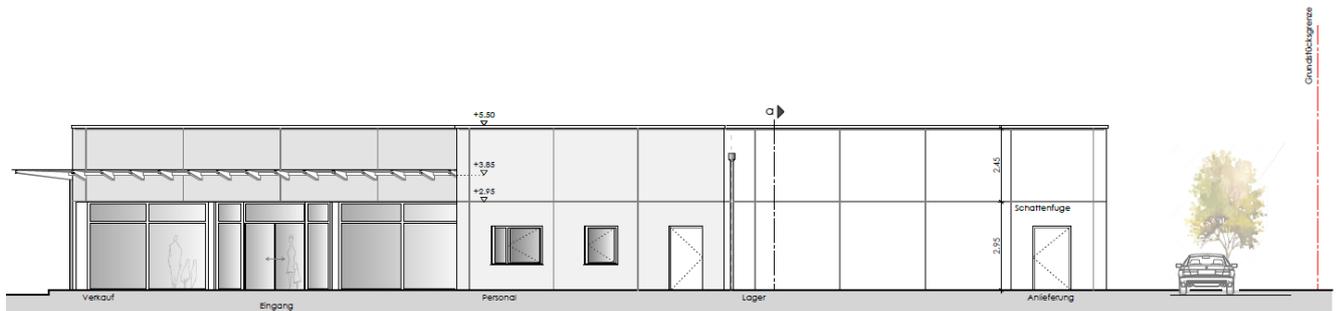
Für den Bereich des Aldimarktes ergeben sich durch die geplante Maßnahme keine Änderungen. Sowohl die aktuelle Situation als auch der zukünftige planungsrechtliche Rahmen bleiben in diesem Bereich identisch.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, wird mit der Planung zugleich dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, indem wertvolle Außenbereichsflächen vor Überbauung verschont bleiben.

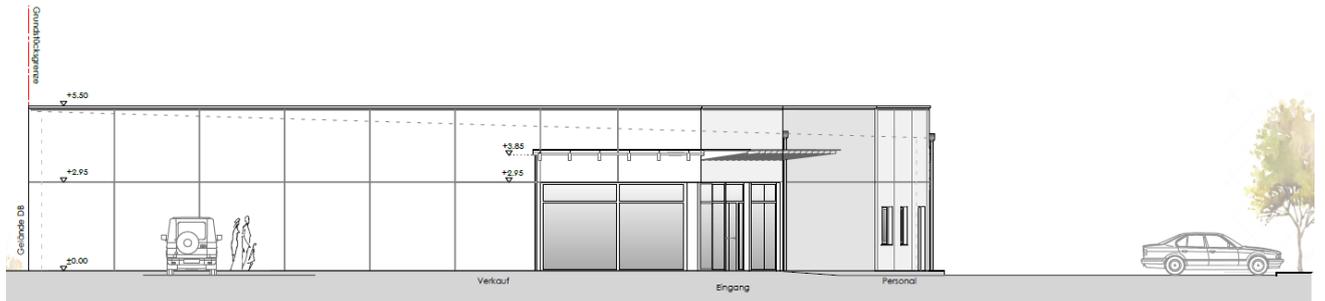
Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bahnhofstraße“ soll in der Stadt Nassau die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um innerhalb der Fläche für großflächigen Einzelhandel einen Drogeriemarkt anzusiedeln.



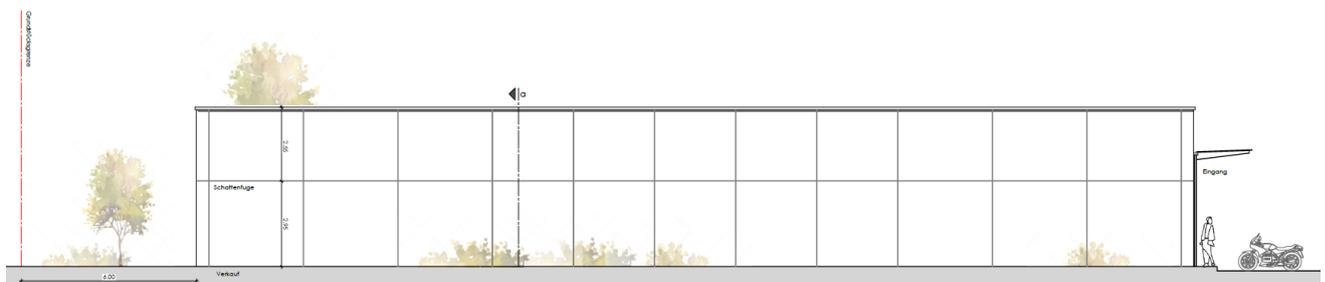
Teil A- Lageplan
Ohne Maßstab,



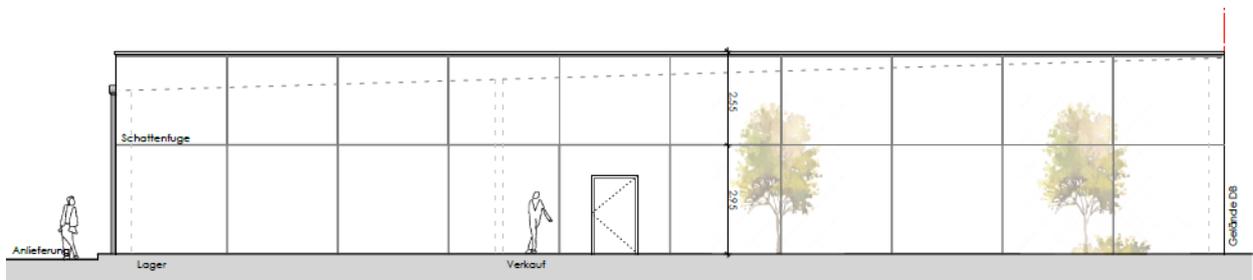
ANSICHT NORD_Eingang und Anlieferung



ANSICHT OST_Parkplatz und Eingang

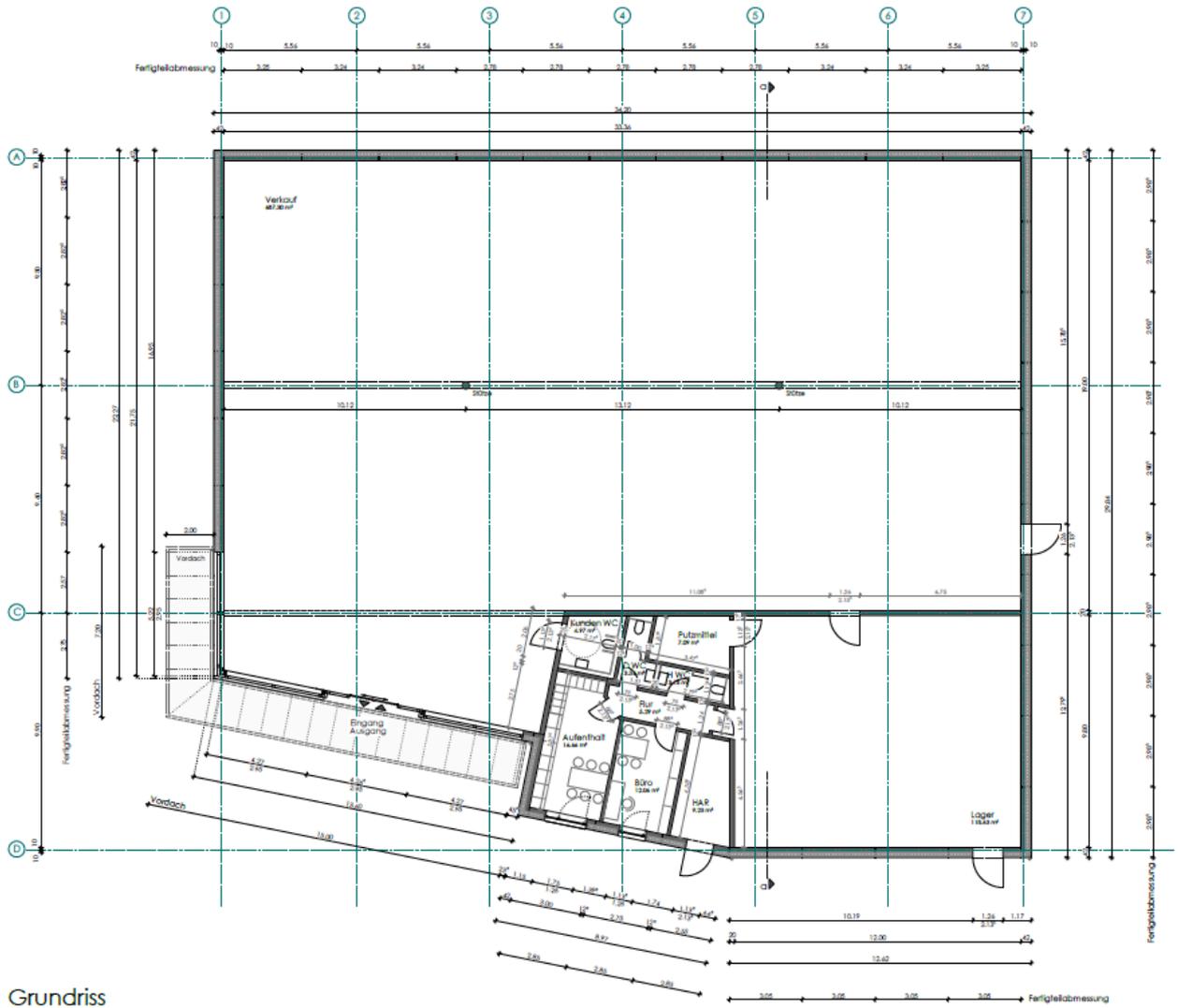


ANSICHT SÜD_Bahnseite



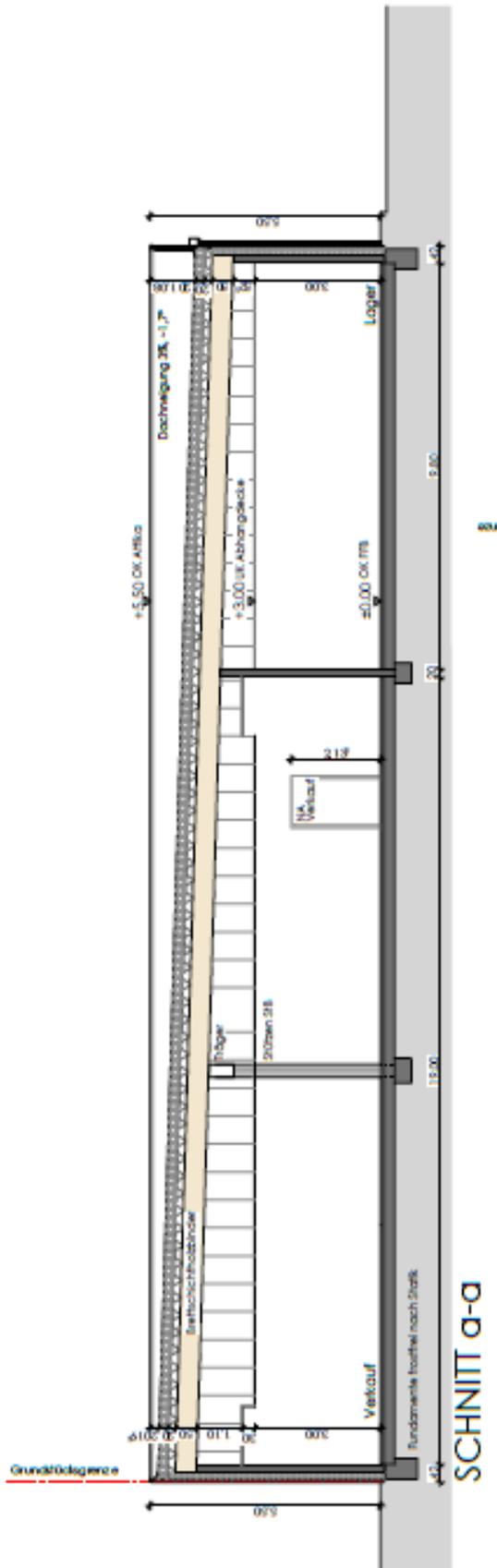
ANSICHT WEST_

Teil B- Ansichten (ohne Maßstab)

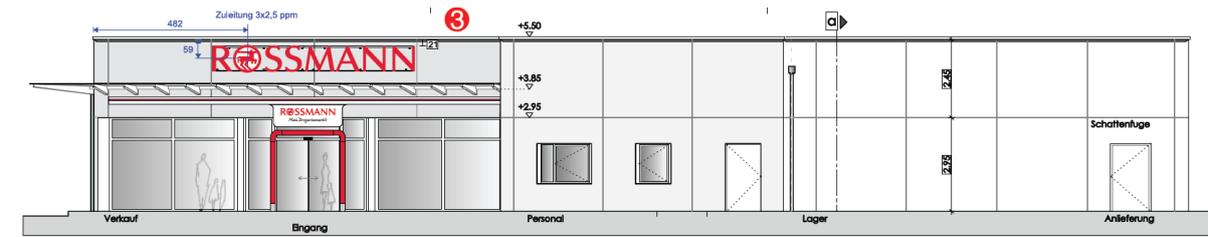


Grundriss

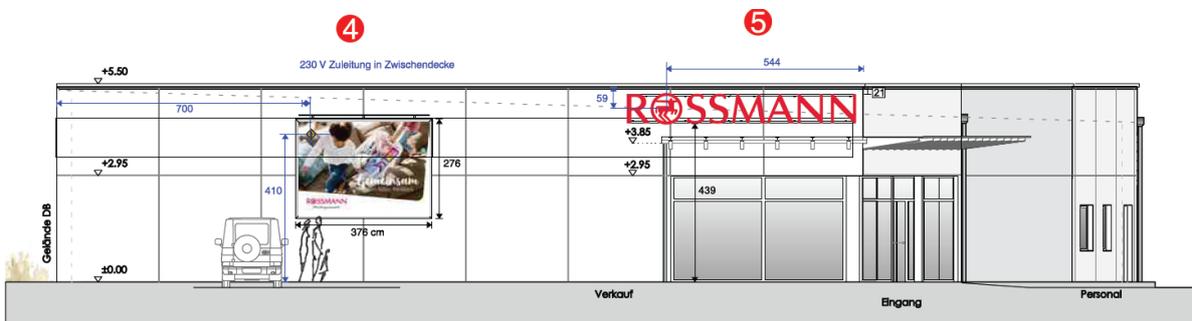
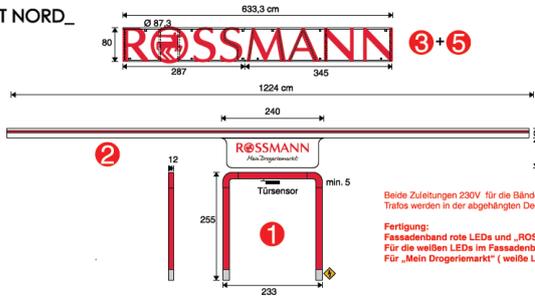
Teil D- Grundrisse (ohne Maßstab)



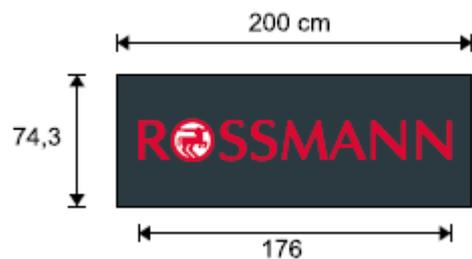
Teil E- Schnitt (ohne Maßstab)



ANSICHT NORD_



ANSICHT OST_ Parkplatz und Eingang



Teil F- Werbeplanung (ohne Maßstab)

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans

gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung

am

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß

§ 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB

am.....

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des

Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem
Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung
als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet
eingestellt.

vom.....

bis.....

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 (2) BauGB mi Anschreiben

vom.....

Nach der Prüfung er fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß
§ 10 (1) BauGB

am.....