

STADT KEMNATH

Bebauungsplan „Seepromenade“

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG



ENTWURF

13.10.2023



Stadt Kemnath
Landkreis Tirschenreuth
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan "Seepromenade"

mit integriertem Grünordnungsplan
im Auftrag:

Stadt Kemnath
Stadtplatz 38
95478 Kemnath
Telefon: 09642 / 707-0
E-Mail: poststelle@kemnath.de



Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
erstellt durch:

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt PartGmbH
Cranachstraße 12
99423 Weimar
Telefon: 03643 / 808432
kontakt@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de

Grünordnungsplan erstellt durch:



NRT Bürogemeinschaft
Isarstraße 9
85417 Marzling
Telefon: 08161 / 98928-0
nrt@nrt-la.de
nrt-la.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Zweck und Ziel der Planung	4
1.3	Bedarfsnachweis	5
1.4	Geltungsbereich	6
1.5	Verfahren	6
1.6	Städtebaulicher Entwurf	7
2	Räumliche Einordnung und planungsrechtliche Vorgaben	11
2.1	Räumliche Übersicht	11
2.2	Vorgaben des Regionalplans Oberpfalz-Nord	12
2.3	Vorgaben der Bauleitplanung	12
2.4	Sanierungsgebiet.....	14
3	Inhalt des Bebauungsplans	15
3.1	Lage im Ortszusammenhang	15
3.2	Nutzung.....	15
3.3	Infrastruktur	15
3.4	Angrenzende Schutzgebiete.....	16
3.5	Nachhaltigkeit und Klimaschutz	17
3.6	Hochwasser und Retention	17
3.7	Topographie und Gelände	18
3.8	Baugrund, Grundwasser und Altlasten	18
3.9	Denkmalschutz.....	20
3.10	Verkehrerschließung.....	20
3.11	Ver- und Entsorgung.....	21
4	Begründung der Festsetzungen	23
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
4.4	Gebäudegestaltung	27
4.5	Solar- und Photovoltaikanlagen	28
4.6	Stellplätze.....	28
4.7	Oberflächenbeläge.....	29
4.8	Nebenanlagen	29
4.9	Geländeveränderungen	30
4.10	Zeitliche Abfolge der baulichen Maßnahmen	30
4.11	Höhenlage hochwasserangepasste Bauweise	31
4.12	Einfriedung	31
4.13	Werbeanlagen	32
4.14	Entwässerung.....	32
4.15	Versorgung	33
4.16	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	33
4.17	Grünordnung.....	36
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	40
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	40
5.2	Umweltrelevante Auswirkungen	40
5.3	Immissionsschutz	40
5.4	Verkehrliche Auswirkungen	41
6	Anlagen	42
6.1	Karten maßgebl. Außenlärmpegel	43

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Kemnath wies in den letzten zehn Jahren ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,5 Prozent pro Jahr auf, während das Bayerische Landesamts für Statistik für den Landkreis Tirschenreuth durchschnittlich einen Rückgang um 7,5 Prozent in den Jahren 2018 bis 2028 kalkuliert (Bartsch 2021, 10-12). Ebenso hat sich Kemnath als wichtiger Gewerbe-, Industrie- und Logistikstandort in der nördlichen Oberpfalz etabliert und kann auch weiter von diesen Ansiedlungen profitieren. So ist davon auszugehen, dass Kemnath auch weiterhin einen wichtigen Wohnstandort im Landkreis darstellt, den es zu erhalten und zu stärken gilt.

Im Plangebiet befindet sich die Brachfläche einer ehemaligen Brauerei sowie Freisportanlagen. Durch den Abbruch der Gebäude auf dem Gelände der Brauerei und die Verlagerung der Sportanlagen bietet das Gebiet aufgrund seiner Lage und der gut erreichbaren Nahversorgungsstandorte die Möglichkeit für eine städtebauliche Neustrukturierung, die dem Gebot der Innenentwicklung entspricht. Die Planung für das Gebiet nutzt die Lagegunst zur Entwicklung einer innerstädtischen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, die sich von anderen Baugebieten in Kemnath unterscheidet und durch die im Plangebiet enthaltenen Freiraumelemente eine hohe Attraktivität entfalten kann.

1.2 ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Stadt ist es, mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Baugebiet „Seepromenade“ eine Mischung aus Wohnnutzung, gewerblichen sowie kulturellen und sozialen Nutzungen zu verwirklichen. Die Verknüpfung der gewerblichen, sozialen und kulturellen Funktionen mit den attraktiven Freiräumen des Fallbachs und des Stadtweiheres kann eine sinnvolle Ergänzung der Innenstadt bewirken. Die Wohngebäude tragen mit ihren unterschiedlichen Typologien zur Differenzierung des Wohnangebots in Kemnath bei und stellen eine Alternative zum klassischen Einfamilienhaus dar. Zusätzlich wird durch ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus innerstädtisch der Parkdruck gesenkt. Ein integriertes Heizkraftwerk sowie eine Transformatorenstation gewährleisten die Energieversorgung des Quartiers.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neustrukturierung sowie geordneten Entwicklung eines innerstädtischen Bereichs mit einem hohen Anteil an Grünräumen. Die Bebauung im Nord-Osten orientiert sich in Art und Maß der Nutzung an den dichteren innerstädtischen Strukturen der historischen Altstadt in direkter Umgebung. Für die Bebauung im Westen mit ihrer Kombination aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern dienen reguläre Wohnsiedlungen als Grundlage. Durch die unterschiedlichen Nutzungen setzt die geplante Baustruktur aber auch neue Impulse für die Stadtentwicklung in Kemnath.

Da die Gestaltung der Frei- und Grünräume einen wichtigen Aspekt für das Baugebiet „Seepromenade“ darstellt, ist in den Bebauungsplan ein Grünordnungsplan integriert.

1.3 BEDARFSNACHWEIS

Im Auftrag der Stadt Kemnath wurde im Jahr 2021 durch das Büro „Berhard Bartsch Stadtplanung und Landschaftsarchitektur“ eine Bedarfsprognose zur wohnbaulichen Entwicklung erstellt. Da das Vorhaben „Neues Leben an der Seepromenade Kemnath“ bereits in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse einbezogen wurde, wird diese dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegt. Innerhalb des Vorhabens sind auf ca. 4,5 Hektar auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs rund 100 Wohneinheiten sowie eine urbane Nutzungsmischung vorgesehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,0 EinwohnerInnen kann von einem Potenzial von rund 200 EinwohnerInnen ausgegangen werden.

Eine verdichtete und durchmischte Bebauung, wie im Gebiet vorgesehen, ist nur am Hauptort Kemnath zu verwirklichen und trägt mit dem Fokus auf Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zum Ausbau des Wohnungsangebotes bei.

Im Rahmen der Bedarfsberechnung werden drei mögliche Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 bis 20 Jahren beschrieben.

Szenario 1 mit weiterhin linearer Bevölkerungszunahme um ca. 400- 550 EinwohnerInnen.

Szenario 2 mit reduzierten Bevölkerungszunahme um ca. 300- 400 EinwohnerInnen.

Szenario 3 mit gleichbleibender oder leicht rückgängiger Bevölkerungsentwicklung, hier wäre aus der Komponente kein Wohnbauflächenbedarf ableitbar.

Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen in den letzten Jahren gestiegen ist, wird es als nicht sachgerecht wahrgenommen, die Stadtentwicklung Kemnaths nur auf das Szenario 3 auszurichten, das den derzeitigen Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik entspricht, jedoch nicht mit der nachgewiesenen Nachfrage übereinstimmt (Bartsch 2021, 16). Stattdessen wird bei einer sich verringernden Belegungsdichte im Mittel der drei Szenarien von einem Wohnbauflächenbedarf von 725 EinwohnerInnen im zeitlichen Horizont von 15 bis 20 Jahren ausgegangen, die in verträglicher Art und Weise auf die Ortsteile und den Hauptort verteilt werden sollen (Bartsch 2021, 15-18).

Detailliertere Aussagen sowie die Berechnungen sind der Bedarfsprognose der Wohnbauentwicklung zu entnehmen.

1.4 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 4,96 Hektar und umfasst die Flurstücke mit den Nummern:

- 450
- 454
- 454/1
- 454/3
- 1159/1
- 1162/3
- 1162/5
- 1162/7
- 1163/4
- 1369/2

sowie Teile der Flurstücke mit den Nummern:

- 397/12
- 450/5
- 454/2
- 455/1
- 1162
- 1369
- 1369/1
- 1542

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke 1369 und 1369/1 im Eigentum der Stadt Kemnath. Auf den genannten Flurstücken verläuft die Bundesstraße 22.

1.5 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im vollumfänglichen Bauleitplanverfahren gem. §8 BauGB vorgesehen. Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat am 10.10.2022 folgende Beschlüsse zur Einleitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet "Seepromenade" gefasst.

1. Einleitungsbeschluss zur 31. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kemnath für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Seepromenade“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 8 BauGB für das Gebiet "Seepromenade", Gemarkung Kemnath.

Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in seiner Sitzung am 10.10.2022 die Verwaltung per Beschluss damit beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB – der Vorentwurf der 31. Änderung des Flächennut-

zungsplans vom 04.11.2022 sowie der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 04.11.2022 einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung – konnten in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 19.01.2023 im Kemnather Rathaus sowie online auf der städtischen Homepage eingesehen werden. Es bestand allgemein Gelegenheit zur mündlichen und schriftlichen Äußerung sowie zur Erörterung. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und waren zur Stellungnahme aufgefordert.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und lagen dem Stadtrat am 19.06.2023 zur Abwägung vor.

Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in seiner Sitzung am 19.06.2023 die Verwaltung per Beschluss damit beauftragt, die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 31. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 31. Flächennutzungsplanänderung vom 10.08.2023 und der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht vom 10.08.2023 konnte in der Zeit vom 21.08.2023 bis einschließlich 21.09.2023 im Kemnather Rathaus sowie online auf der städtischen Homepage eingesehen werden. Es bestand allgemein Gelegenheit zur mündlichen und schriftlichen Äußerung sowie zur Erörterung.

Im gleichen Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 31. Flächennutzungsplanänderung vom 10.08.2023 und dem Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht vom 10.08.2023 eingeholt.

Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2023 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2023** bis **XX.XX.2023** erneut beteiligt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und lagen dem Bauausschuss am **xx.xx.2023** und dem Stadtrat am **xx.xx.2023** zur Abwägung vor.

1.6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Um für die innenstadtnahe Potenzialfläche eine städtebauliche Neustrukturierung vorzunehmen, wurden im Oktober 2019 im Rahmen einer Mehr-

fachbeauftragung fünf Planungsbüros aufgefordert, Ideen für eine neue städtebauliche Struktur zu entwickeln. Entsprechend der Zielstellungen sollen sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen in dem neuen Quartier Platz finden, das durch einen Fokus auf Holzbau und hohe Anteile an Grünräumen nachhaltig und zukunftsweisend ausgerichtet wird. Im Ergebnis des Verfahrens wurde der von der Jury ausgewählte Entwurf mit Gestaltungshandbüchern weiterentwickelt und dieser Bauleitplanung zugrunde gelegt.

Östlich des Fallbachs entstehen vier Stadtvillen mit Wohneinheiten - insbesondere Seniorenwohnen- und der Möglichkeit für weitere soziale Nutzungen. Nahe des Stadtweihers wird eine Plaza errichtet, an der sich ein Hotel, ein Boardinghouse sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser anordnen. Westlich des Fallbachs befinden sich entlang des Angers Mehrfamilienhäuser als Kopfbauten, die gewerbliche Nutzungen und Wohneinheiten beinhalten. An diese ordnen sich jeweils Reihen- bzw. Einfamilienhäuser. Ebenso ist ein Parkhaus vorgesehen, das für die nahe gelegene Innenstadt öffentliche Stellplätze zur Verfügung stellt. In dieses wird die Energieversorgung für das Quartier integriert.

Das zentrale Element der Freiraumgestaltung stellt der Fallbachgrünzug dar, der sowohl dem Hochwasserschutz als auch der wohnungs- und zen-

1 Städtebaulicher Entwurf
© UmbauStadt PartGmbH



trumsnahen Erholung dient.

Detaillierte Beschreibungen sind den Gestaltungshandbüchern auf der Onlinepräsenz der Stadt Kemnath zu entnehmen.

Innerhalb der Umsetzung ist auf eine möglichst hochwertige Gestaltung der Baukörper, der Baudetails und der privaten wie öffentlichen Freiflächen sowie der Verkehrsflächen zu achten. Insbesondere die öffentlichen Freiräume bedürfen einer ökologisch und gestalterisch hochwertigen Ausführung.

Anpassung des Geltungsbereichs

Um auch den Zufahrtsbereich von der Rotkreuzstraße der städtebaulichen Zielstellung entsprechend zu entwickeln, wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gegenüber dem Umgriff des städtebaulichen Entwurfs im Norden um die Flurstücke 1162/3 und 1162/5 ergänzt. Innerhalb des Entwurfs wurde eine Bebauung der betroffenen Flächen bereits als potenzielles Zukunftsszenario abgebildet. Ebenso wurde der Geltungsbereich im Süden in Richtung der B22 um Teile der Flurstücke 1369 und 1369/1 angepasst, um die südliche Erschließungsstraße angemessen errichten zu können.

2 Städtebaulicher Entwurf mit angepasstem Geltungsbereich
© UmbauStadt PartGmbH



Anpassung des Geltungsbereichs in Folge der frühzeitigen Beteiligung

In Folge der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wird der Geltungsbereich im Süden um weitere Teile der Flurstücke 1369 und 1369/1 ergänzt.

Dies ist darin begründet, dass die vorgesehene Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße 22, die auf den genannten Flurstücken verläuft, im Bebauungsplan zeichnerisch sowie textlich festgesetzt werden soll.

3 Städtebaulicher Entwurf mit angepasstem Geltungsbereich
© UmbauStadt PartGmbH



2 RÄUMLICHE EINORDNUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

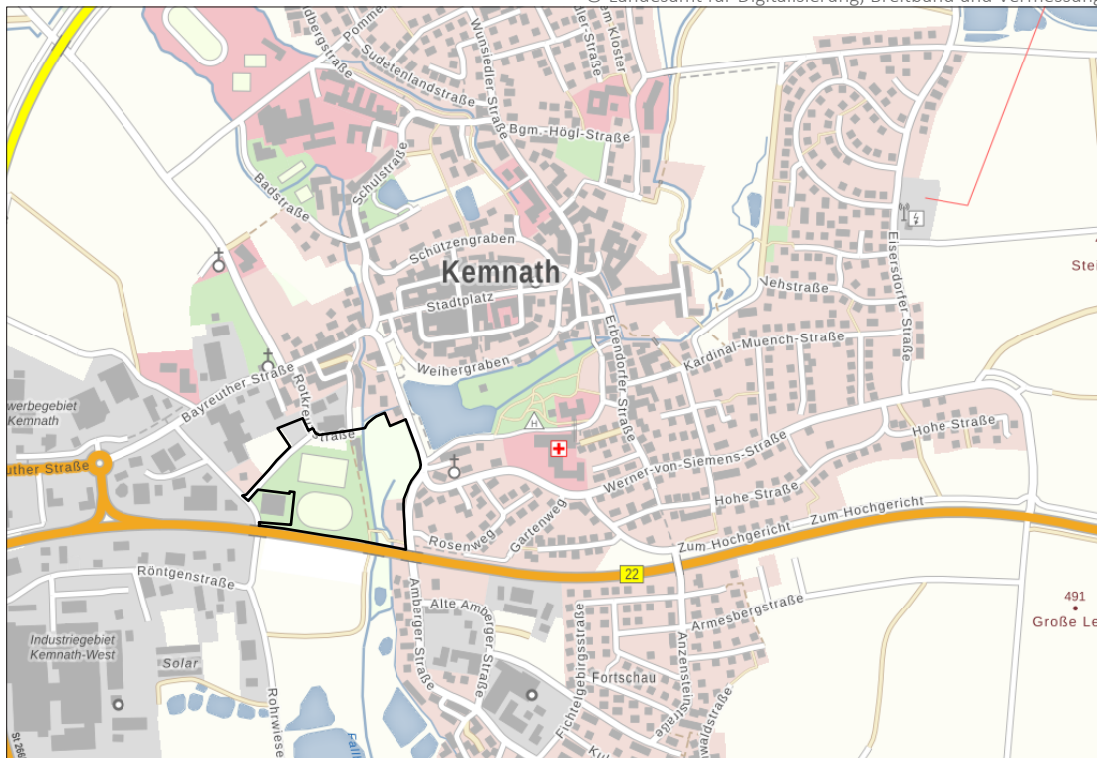
2.1 RÄUMLICHE ÜBERSICHT

Die Stadt Kemnath liegt im Landkreis Tirschenreuth und hat ca. 5500 EinwohnerInnen (Bayerisches Landesamt für Statistik 2022). Sie fungiert als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Kemnath und umfasst selbst 39 Gemeindeteile. Als wichtiger Wirtschaftsstandort in der nördlichen Oberpfalz hat sich Kemnath in den letzten Jahren positiv entwickelt und kommt nun mit der Neustrukturierung innerstädtischer Potenzialflächen der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in Kombination mit Gewerbe, Handel und Dienstleistung nach.

Der folgende Ausschnitt zeigt die räumliche Übersicht über die Lage und den Standort des Plangebietes. Es befindet sich südöstlich des Stadtkerns. Das westliche Teil des Plangebiets wird im Moment als öffentliche Grünanlage mit Sportplätzen genutzt. Der östliche Bereich der rückgebauten Brauerei liegt seit einigen Jahren brach.

Die Stadt ist über die Bundesstraße 22 sowie mehrere Staatsstraßen an die nähere Umgebung angeschlossen. In den umliegenden Gemeinden Speichersdorf, Immenreuth und Trabitze gibt es Bahnhöfe mit teilweise hoher Anschlussdichte. Das Plangebiet in innenstädtischer Lage ist sehr gut an alle vorhandenen Infrastrukturen der Stadt angebunden.

4 Städtebaulicher Entwurf mit angepasstem Geltungsbereich
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



2.2 VORGABEN DES REGIONALPLANS OBERPFALZ-NORD

Im gültigen, zuletzt im Jahr 2018 geänderten Regionalplan Oberpfalz-Nord wird die Stadt Kemnath als Unterzentrum mit einer Entwicklungsperspektive hin zu einem Mittelzentrum aufgeführt. Das Landesentwicklungsprogramm 2020 listet Kemnath bereits als Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt auf.

Innerhalb des Regionalplans werden insbesondere die Stärkung von Maßnahmen zur Stadt- und Dorferneuerung, der Schutz der natürlichen und landschaftlichen Qualitäten sowie die vorrangige Berücksichtigung ökologischer Belange in Bezug auf Nutzungsvorhaben als Entwicklungsziele definiert (Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 2018, AI).

Für das Plangebiet von direkter Bedeutung sind der festgelegte Schutz von Weihergebieten sowie das Ziel, Wasserflächen mithilfe von entsprechenden Einrichtungen in ihrer touristischen Wirkung und Erholungsfunktion zu stärken (Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 2018, BI). Der Regionalplan benennt auch die steigende Relevanz des Radwanderns für den Tourismus, weshalb eine durchgehende Radwegeverbindung von Grafenwöhr bis Kemnath geplant ist, die das Plangebiet berühren könnte.

2.3 VORGABEN DER BAULEITPLANUNG

Das betreffende Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 1986 der Stadt Kemnath im Bereich der ehemaligen Brauerei als „Mischgebiet“ und im Areal der Sportanlagen als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen.

In der Umgebung des Plangebiets sind folgende Flächenkategorien ausgewiesen:

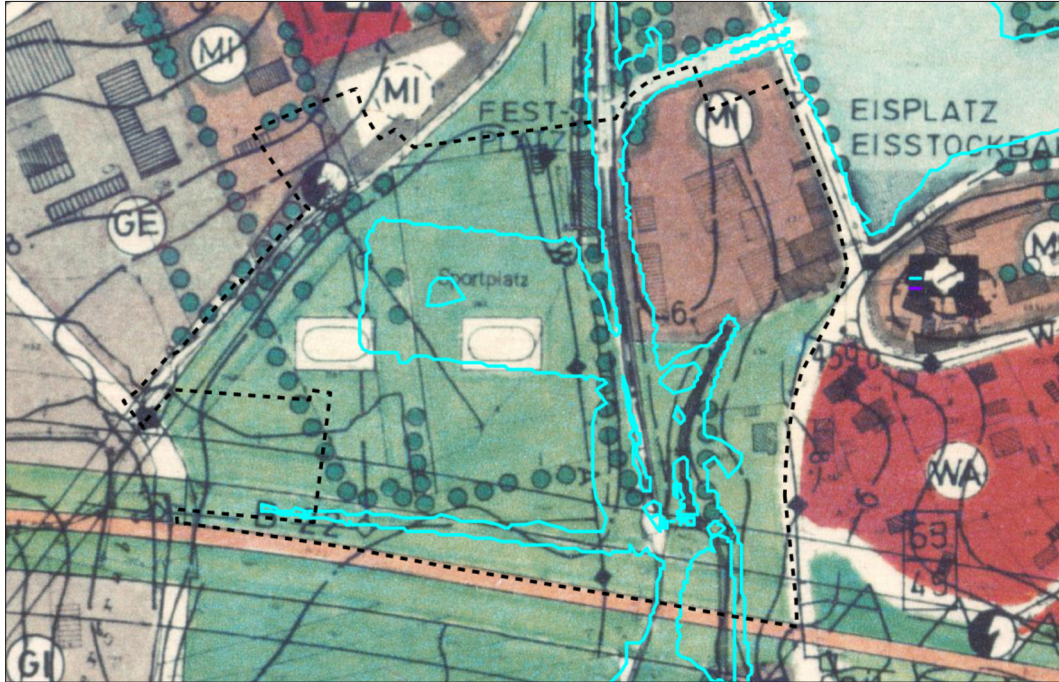
Legende	
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	Urbanes Gebiet
	Gewerbegebiet
	Sonstiges Sondergebiet
	Grünflächen

- Mischgebiet (MI) im nördlichen Übergang zur Innenstadt
- Mischgebiet (MI) im Osten am Stadtweiher
- Allgemeines Wohngebiet (WA) östlich der Amberger Straße
- Grünflächen in der südlichen Weiterführung des Fallbachs sowie
- Gewerbegebiete (GE) im westlichen Anschluss an das Plangebiet.

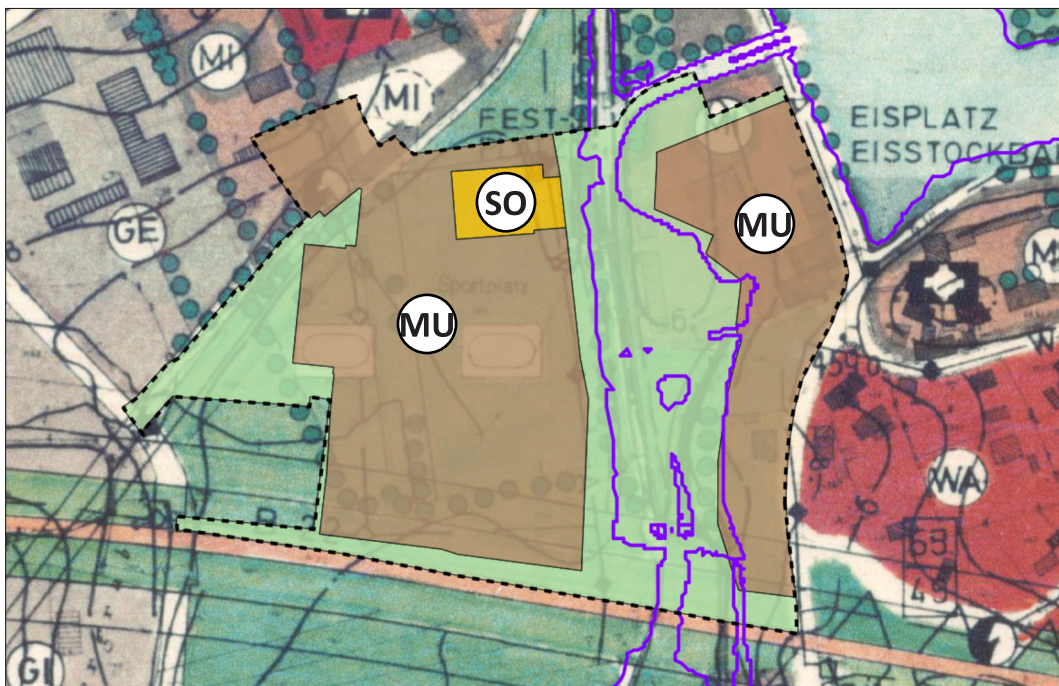
Die diesen Kategorien entsprechende Nutzungsmischung wird in der Umgebung des Plangebiets größtenteils auch heute noch vorgefunden. Auf den südwestlich eingezeichneten Grünflächen nördlich der Bundesstraße ist mittlerweile ein Gewerbebetrieb ansässig.

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan „Seepromenade“ entwickeln das Plangebiet als Urbanes Gebiet sowie als sonstiges Sondergebiet. Die östlich des Fallbachs liegenden Grünflächen sind

5 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath (1986)
© Stadt Kemnath



6 31. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath
© Stadt Kemnath



aus Gründen des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten.

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Seepromenade". Der Geltungsbereich beider Bauleitplanverfahren ist deckungsgleich.

Die neue Flächenausweisung wird wie folgt festgesetzt:

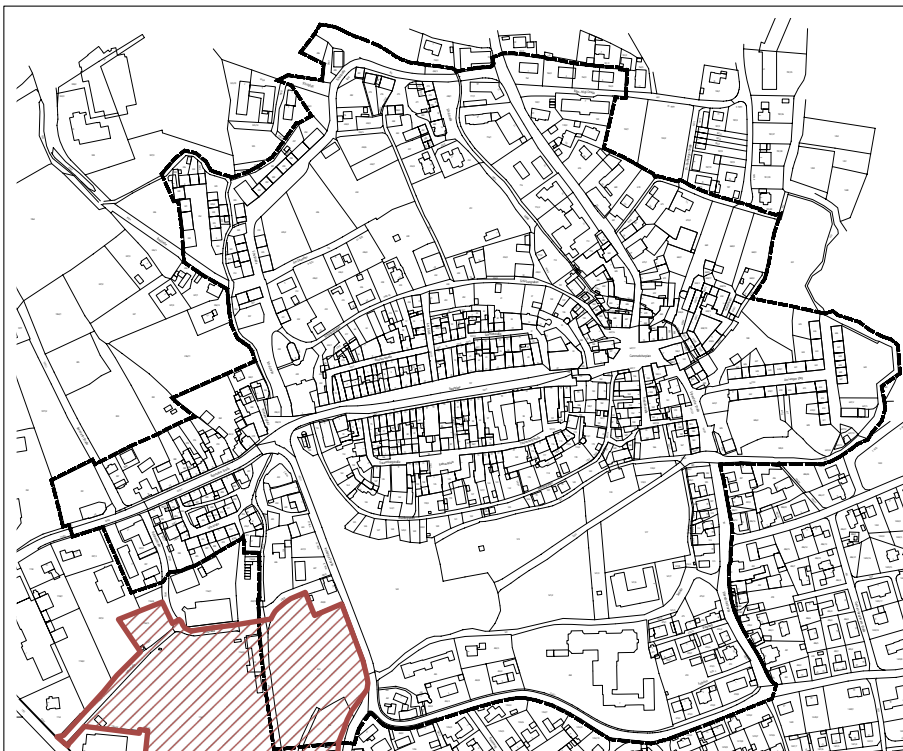
- Urbanes Gebiet gem. §6a BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO

2.4 SANIERUNGSGEBIET

In Kemnath besteht das Sanierungsgebiet „Altstadt Kemnath“. Erstmals im Jahr 2009 beschlossen, wurde es 2020 mit unverändertem räumlichen Umfang erneut festgelegt und läuft bis 2025. Das Areal der ehemaligen Brauerei befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets. Der Bebauungsplan wird dadurch nicht beeinflusst.



7 Sanierungsgebiet „Altstadt Kemnath“
© Stadt Kemnath



3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt Kemnaths zwischen einem Gewerbegebiet im Westen und dem Stadtweiher sowie einem allgemeinen Wohngebiet im Osten. Die südliche Grenze des Areals bildet die Bundesstraße 22, welche ca. 5,00 Meter oberhalb des Geländeneiveaus des Plangebietes verläuft und dieses mit steiler, dicht bewachsener Böschung abschließt.

Das Plangebiet ist sehr gut an alle vorhandenen Infrastrukturen der Stadt angebunden und liegt gleichzeitig am Übergang zum Naturraum am Fallbach und am Stadtweiher, die wichtige Naherholungsfunktionen beinhalten. Durch die Nähe zu den angrenzenden Grünräumen kann von einer sehr hohen Attraktivität der Wohn- und Geschäftslagen im Planungsgebiet ausgegangen werden.

3.2 NUTZUNG

Derzeitige Nutzung

Momentan werden die im Plangebiet westlich liegenden Flächen für den Sport genutzt. Die Fläche östlich des Fallbaches liegt brach.

Geplante Nutzung

Geplant ist eine urbane Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie. Das Areal unterteilt sich in der Ausprägung der Nutzungen in die Bereiche östlich und westlich des Fallbachs. Im Gebiet nordöstlich des Fallbachs sollen ein Hotel mit dazugehörigen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten, ein Boardinghouse mit der Möglichkeit für Co-Working sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden. Im Südosten in Richtung der Bundesstraße 22 sollen vier Stadtvillen mit sozialen Einrichtungen und Wohnnutzung Platz finden. Hier werden insbesondere Angebote des Seniorenwohnens bzw. des betreuten Wohnens angestrebt.

Westlich des Fallbachs sollen neun Mehrfamilienhäuser mit Büro- und Geschäftsflächen mit je zwei bis vier ihnen zugeordneten Reihenhäusern (insgesamt 28) sowie vier Einfamilienhäusern gebaut werden. Im Norden dieses Bereichs entsteht zudem ein öffentliches Parkhaus, dass den innerstädtischen ruhenden Verkehr sowie Fahrzeuge von BesucherInnen des neuen Quartiers aufnehmen soll.

3.3 INFRASTRUKTUR

Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Stadtgebiet. Unmittelbar westlich des Plangebiets sind verschiedene Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte vorhanden. Im Nordosten des Areals befindet sich mit dem Innenstadtkern von Kemnath weitere Einzelhandelsstruktur

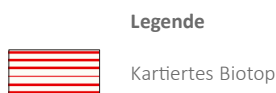
für den täglichen und allgemeinen Bedarf in einer fußläufiger Entfernung.

Mit der Grund- und Mittelschule sowie der Realschule sind verschiedene Bildungsangebote in rund einem Kilometer Entfernung gut zu erreichen. Ebenso befindet sich mit der Kindertagesstätte und Kindergruppe „LiLa-Löhle“ im innenstadtnahen Bereich ein Angebot zur Kinderbetreuung.

Durch die Maßnahmen dieses Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan werden weitere Grün- und Freiräume für Freizeit und Erholung entlang des Fallbaches entstehen, die die vorhandenen Strukturen wie den Seeleitenpark mit Abenteuerspielplatz am Stadtweiher ergänzen.

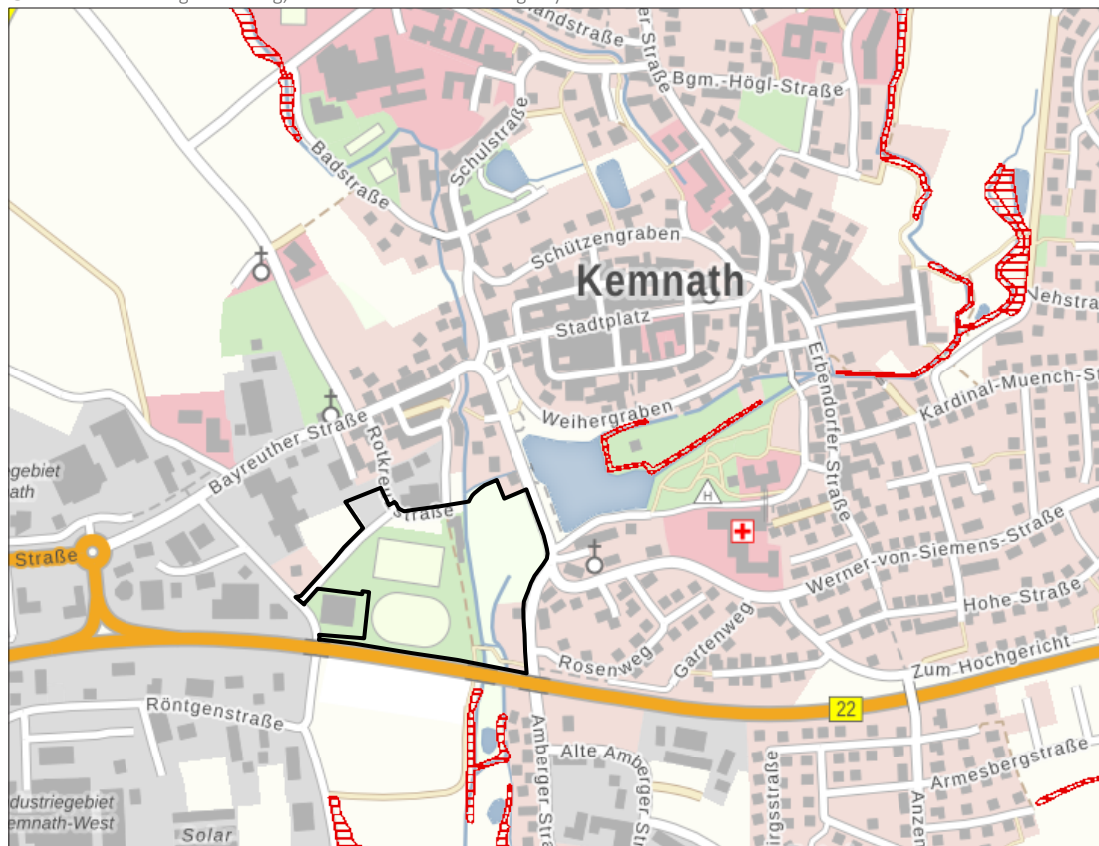
3.4 ANGRENZENDE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet berührt keine Landschaftsschutzgebiete. Im Süden und Osten befinden sich in der Nähe des Plangebiets die geschützten Biotopkomplexe „Gewässerbegleitgehölze entlang des Fallbachs in Kemnath südlich der B22“ (Erhebungsdatum 11.07.2015) sowie „Gewässerbegleitgehölze nördlich von und in Kemnath“ (Erhebungsdatum 09.07.2015). Da die



8 Kartierte Schutzgebiete

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern



Biotope außerhalb des geplanten Geltungsbereichs liegen, ist von keinem nachhaltigen Eingriff in diese auszugehen. Die Maßnahmen der Freiraumgestaltung und des Hochwasserschutzes wirken sich positiv auf die vorhandenen Biotope aus.

3.5 NACHHALTIGKEIT UND KLIMASCHUTZ

Die Konversion einer innerörtlichen Brache an sich stellt bereits eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie dar. Durch die Wiedernutzung innerstädtischer Flächenpotenziale wird der Flächenverbrauch an den Siedlungsrändern verringert.

Eine kompakte Bauweise mit energetisch günstigem Oberflächen-Volumen-Verhältnis stellt darüber hinaus eine wesentliche Voraussetzung für einen geringen Heizwärmebedarf dar. Die im vorliegenden städtebaulichen Entwurf eingesetzten Gebäudetypologien entsprechen dieser Anforderung. Die Dächer der Gebäude können als Gründächer verwirklicht oder auch mit Photovoltaik-Anlagen bestückt werden.

Dem Anspruch an ein modernes und nachhaltiges Quartier entsprechend, werden regenerative Ressourcen in Form von konstruktivem Holzbau genutzt.

Die städtebauliche Grundstruktur erhält die vorhandenen Grünräume und integriert diese in das entlang des Fallbaches fein gegliederte Freiraumsystem. So werden die Luftzirkulation begünstigt und das städtische Klima aufgewertet. Der bereits vorhandene wertvolle Baumbestand wird weitgehend in das städtebauliche Konzept integriert. Die ausgewachsenen Baumstrukturen stellen einen wertvollen Beitrag zur Identitätsstiftung im Quartier dar.

Damit das Oberflächenwasser oberirdisch versickert bzw. verdunstet wird, sollen Stellplätze wasseraufnahmefähige Oberflächen aufweisen.

3.6 HOCHWASSER UND RETENTION

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Tirschenreuth vom 22.06.2020 wurde durch die „Verordnung des Landratsamtes Tirschenreuth über das Überschwemmungsgebiet an Flöztbach, Fallbach und Schirnitzbach auf dem Gebiet der Gemeinden Immenreuth und Kulmain und der Stadt Kemnath im Landkreis Tirschenreuth“ ein Überschwemmungsgebiet des Fallbaches im Vorhabensbereich festgesetzt. Die Realisierung von Geländeänderungen sowie die Errichtung von Erschließungsanlagen und baulichen Anlagen kann erst erfolgen, wenn die Maßnahmen zum umfangs- und funktionsgleichen Ausgleich des Rückhalteraums fertiggestellt sind. Die Lage, Art und Umfang der Maßnahmen ergeben sich aus dem „Ausnahmeantrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 2

WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 im Bereich des geplanten Vorhabens Seepromenade Kemnath“.

Für die neue Bebauung westlich des Fallbachs muss das Gelände im heutigen Überschwemmungsbereich um ca. 0,20- 0,40 angehoben werden, damit die Bebauung hochwasserfrei bleibt. Der Ausgleich dafür erfolgt direkt gegenüber auf den Freianlagen östlich des Fallbachs, welche zur Aufnahme des erforderlichen Hochwasservolumens entsprechend den hydrotechnischen Anforderungen neu modelliert werden. Um den durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden geforderten Flächenausgleich («funktionaler Ausgleich») zu schaffen, wird ca. 100 m südlich des Vorhabensbereichs eine weitere Ausgleichsfläche geschaffen, in der ein Vorlandabtrag bis knapp unter dem Wasserspiegel HQ 100 durchgeführt wird. Hierdurch wird diese Fläche analog zum Sportplatzbereich im Bestand bei einem HQ 100-Ereignis überströmt.

3.7 TOPOGRAPHIE UND GELÄNDE

Die Topografie des Plangebiets ist größtenteils eben. Es besteht ein Geländesprung zwischen der östlichen Grenze des ehemaligen Brauereiareals und der Amberger Straße von ca. 2m. Die Geländehöhe nimmt von der in Richtung Stadtweiher höher gelegenen Ostseite des Areals in Richtung des Fallbachs nochmals um bis zu 2m ab. Der Fallbach stellt den tiefsten Punkt innerhalb des Planungsgebiets dar. Im Zuge der Neuanlage von Erschließung und Kanalisation sowie als Maßnahme des Überschwemmungsschutzes ergibt sich das Erfordernis geringfügiger Geländeanpassungen innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet erhält an seinen Grenzen Anschluss an die bestehenden Höhenanlagen.

3.8 BAUGRUND, GRUNDWASSER UND ATLASTEN

Baugrund | Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit

Die beiden im Plangebiet enthaltenen Teilbereiche wurden separat Bodenuntersuchungen unterzogen. Im Jahr 2013 prüfte das Ingenieurbüro für Hydrologie und Umweltschutz Piewak & Partner GmbH das Areal der ehemaligen Brauerei und im Jahr 2019 wurde der Untergrund der bisherigen Sportanlagen durch das Ingenieurbüro Heinz Asdecker untersucht. Für den Neubau eines Hotels sowie 3 Wohn- und Geschäftshäusern (BA I) liegt eine aktuelle Baugrunduntersuchung des Büros Dr. Ruppert & Felder vom 08.03.2023 vor.

Der Untergrund besteht simplifiziert aus dem Deckhorizont und dem Kieshorizont. Der Deckhorizont besteht aus Mutterboden, künstlichen Auffüllungen sowie weichplastischen Schluffen im Areal der ehemaligen Braue-

rei. Der Kieshorizont folgt in Tiefen von 2,0 – 2,4m (454,4m ü. NN.) im Sportplatzgelände und 3,0m (453,6m ü. NN.) im Bereich der ehemaligen Brauerei.

Die Materialien des Deckhorizonts bieten keine günstigen Gründungsmöglichkeiten. Daher ist der Kieshorizont als Gründungshorizont zu betrachten. Mit diesem wird auch das drückende Grundwasser erreicht. Daher werden eine mit Unterbeton vertiefte Flachgründung auf dem Kieshorizont bzw. eine Tiefgründung mit Bohrpfählen oder vermörtelten Schottersäulen empfohlen.

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Den vorliegenden Bodengutachten zufolge ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des sich in geringer Tiefe befindlichen Grundwassers schwierig. Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und klimatischer Herausforderungen werden innerhalb der landschaftsplanerischen Entwicklung des Plangebiets entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung getroffen.

Grundwasser

Das Grundwasser wurde im Areal der Sportanlagen in Tiefen von 1,2m (455,2m ü. NN.) – 2,5m (453,5m ü. NN.) angetroffen. Im Bereich der ehemaligen Brauerei wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 455,94m ü. NN. im Nordosten und 454,57m ü. NN. im Südwesten festgestellt.

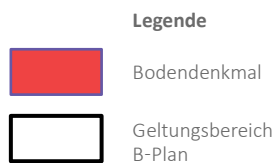
Spätestens mit dem Erreichen des Kieshorizonts ist mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Analyse einer Grundwasserprobe hat einen erhöhten Gehalt an kalklösender Kohlensäure ergeben, sodass das Grundwasser als schwach betonaggressiv anzusehen ist. Alle erdeinbindenden Betonteile sind mit einem Beton wenigstens der Expositionsklasse XA1 herzustellen. Alle erdeinbindenden Gebäudeteile müssen druckwasserdicht ausgebildet werden. Für Baugruben sind Verbaumaßnahmen und Wasserhaltungen notwendig.

Altlasten

Auf dem Areal der ehemaligen Brauerei wurden drei Altlastenflächen nach BBodSchG ermittelt. Sie beinhalten die ehemalige Betriebstankstelle, punktuell die alte Leerguthalle und punktuell den Innenhof östlich der ehemaligen Werkstatt. Hier waren ein Tank für die Betriebstankstelle sowie zwei Heizöltanks vorhanden. Diese wurden im Zusammenhang mit dem Abbruch der Bestandsgebäude entfernt. Das DAS Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik begleitete die Abbruchmaßnahmen inklusive der vorausseilenden Entkernung, die Schadstofffreimachung sowie die Entsorgung und untersuchte anschließend den Boden und das Grundwasser auf unterschiedliche Schadstoffe. Es wurden keine Hinweise auf sanierungsrelevante Boden- und Gewässerverunreinigungen festgestellt.

Weitere Altlasten im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

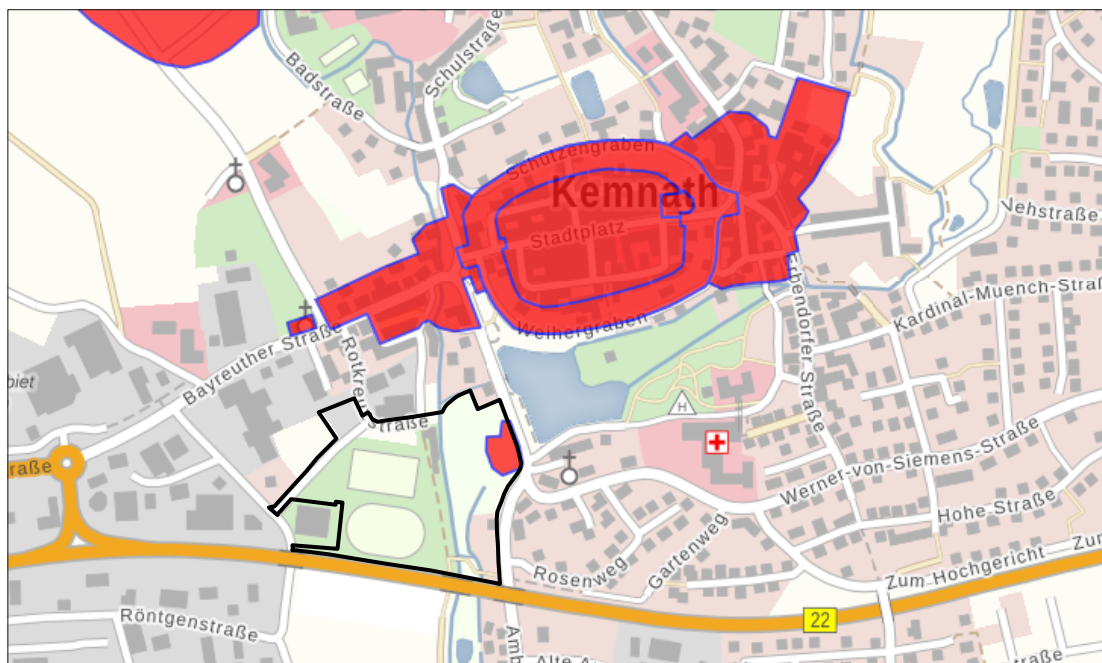
3.9 DENKMALSCHUTZ



Im Areal der ehemaligen Brauerei befindet sich das Bodendenkmal D-3-6137-0085 „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Kemnath“. Es handelt sich möglicherweise um eine mittelalterliche Mühle. Diesbezüglich wurde das Landesamt für Denkmalpflege informiert. Das Bodendenkmal muss vor Baubeginn untersucht sowie dokumentiert werden.

9 Bodendenkmäler in Kemnath

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern



3.10 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das östlich des Fallbachs gelegene Ensemble aus Hotel, Boardinghaus und Wohn- und Geschäftshäusern am Stadtweiher erhält Zufahrt von der Amberger Straße. Die den Nutzungen zuzuordnenden, notwendigen Stellplätze werden an der Hangkante in einer Tiefgarage untergebracht. Die südlich auf das Ensemble folgenden Stadtvillen werden ebenfalls von der Amberger Straße aus erschlossen. Hier sind Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Im Norden dieses Areals befindet sich ein öffentliches Parkhaus mit rund 85 Stellplätzen, das eine Ergänzung des Parkangebots der Innenstadt darstellt und gleichzeitig BesucherInnen in das neue Quartier führt. Bei Bedarf

können Stellplätze den umliegenden Nutzungen gewidmet werden.

Das Areal westlich des Fallbachs wird über drei Zugänge dezentral erschlossen. Aus nördlicher Richtung kann das neue Quartier über die Rotkreuzstraße und aus Richtung Westen über die Röntgenstraße mit einem Ausbau der Jahnstraße bis zur Rotkreuzstraße erreicht werden. Im Süden entsteht eine parallel zur B22 verlaufende Zufahrt von der Röntgenstraße. Der nur in geringem Ausmaß zu erwartende Durchgangsverkehr über die ausgebaute

Jahnstraße dient der Anbindung des Parkhauses und verringert gleichzeitig ein Durchfahren des Angers erheblich. Die Querschnitte der Zufahrtsstraßen können entsprechend auf das erforderliche Mindestmaß für Wohnstraßen reduziert werden. Die notwendigen Stellplätze für das Wohnquartier sind oberirdisch und begrünt unmittelbar an den Zufahrten vorgesehen. Der Verkehr innerhalb des Gebietes beschränkt sich damit auf Müll- und Rettungsfahrzeuge, der Anger steht weitestgehend verkehrsfrei als Spiel- und Anwohnerstraße den BewohnerInnen zur Benutzung zur Verfügung. Zu diesem Zweck sind der Anger und die angrenzenden Straßen als Begegnungszonen ohne eine bauliche Trennung von Fuß-, Rad- und motorisiertem Individualverkehr vorgesehen.

Eine gute Vernetzung zwischen dem Stadtzentrum östlich und den Nahversorgungsstandorten westlich des Plangebietes wird durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen inklusive zweier neuer Brücken über den Fallbach gewährleistet.

3.11 VER- UND ENTSORGUNG

Schmutzwasser

Das Kanalnetz wird im Trennsystem neu errichtet. Das Schmutzwasser wird zur städtischen Kläranlage geleitet, wodurch eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gesichert ist. Die Abwasserkanäle werden in den Straßen und öffentlichen Freiflächen geführt.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der öffentlichen sowie privaten Flächen wird über das Trennsystem zur kommunalen Rückhaltung und von dort gedrosselt in den Fallbach geführt. Das behandlungsbedürftige Oberflächenwasser wird durch Versickerung über Oberboden behandelt, gesammelt und zur Rückhaltung abgeleitet. Der Erschließung des Gebietes liegt ein Entwässerungskonzept zugrunde. Die sich aus Größe und Beschaffenheit der versiegelten Flächen ergebenden, maximalen Einleitungsmengen in das Trennsystem müssen eingehalten werden. Zusätzlich sollen Maßnahmen ergriffen werden, um Regenwasser direkt vor Ort zu nutzen bzw. verzögert einzuleiten.

Allgemeines zur Leitungsverlegung

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen werden unter der Fahrbahn verlegt. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Im Plangebiet sollen die Straßen- und Freiräume als qualitativ gestalteteter Gesamtraum wirken. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

Notwendige Planungsauskünfte müssen vor Beginn der Bauarbeiten eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch, ebenso die Gebäudeanschlüsse.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Wasserwerk der Stadt Kemnath mit entsprechender Rohrnetzerweiterung.

Die Löschwasserversorgung wird durch mehrere Hydranten abgesichert. Die Hydranten befinden sich in den öffentlichen Freiflächen und sind als Oberflur- bzw. Unterflurhydranten für die Feuerwehr leicht zugänglich. Der Löschwasserbedarf wird über die Wasserversorgungsanlage der Stadt Kemnath bereit gestellt.

Stromversorgung und Telekommunikationsnetz

Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromversorgungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen im Zuge der Neuerschließung der Baufelder unterirdisch mit Erdkabel.

Beleuchtung

Die öffentlichen Freiräume werden mit einer dem Gebiet angemessenen und insektenfreundlichen Beleuchtung (LED) ausgestattet.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Art und Maß der baulichen Nutzung gestaltet die geplante Bebauung einen Übergang zwischen den angrenzenden Siedlungsstrukturen aus der nord-östlich beginnenden Innenstadt, dem Gewerbe im Westen des Plangebiets und dem sich östlich erstreckenden allgemeinen Wohngebiets.

Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO | Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung werden ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß §6a BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die nach § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Nr. 1 Vergnügungstätten und Nr. 2 Tankstellen

Die angestrebte Vielfaltigkeit der Nutzungen zwischen der durch Einzelhandel und Wohnen geprägten Innenstadt, dem angrenzenden Gewerbe und der weiteren Wohnnutzung im Osten begründen eine Gebietsausweisung als urbanes Gebiet. Das urbane Gebiet bildet den gewünschten Charakter einer innerstädtischen Mischung aus öffentlicher Verwaltung, sozialen Einrichtungen, Wohnen, Kultur sowie nicht störender Kleingewerbe, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in unterschiedlichen Anteilen ab. Dabei werden durch die BauNVO keine Bestimmungen über die Anteile der einzelnen Nutzungen getroffen.

Im Norden des Plangebiets ist ein sonstiges Sondergebiet vorgesehen, um dort die Funktionen des Ruhenden Verkehrs sowie der Energieproduktion und-versorgung unterzubringen.

Die im städtebaulichen Entwurf für die einzelnen Bereiche des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen werden baufeldweise durch den Bebauungsplan festgeschrieben. Hierdurch soll eine nachhaltige und konfliktfreie Entwicklung des charakteristischen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen ermöglicht und die tatsächliche Umsetzung der vorgesehenen Mischung sichergestellt werden.

Die Verteilung der Nutzungen im Gebiet wird gem. § 6a BauNVO auf den einzelnen Baufeldern wie folgt festgesetzt:

MU 1 - Zulässig sind gem. § 6a, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Wohngebäude.

MU 2 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdge-

schoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

MU 3 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Wohngebäude.

MU 4 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MU 5 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO: Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

MU 6 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1,2,3,4 und 5 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

MU 7 - Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

SO – Zweckbestimmung Parkhaus gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Parkhauses mit Wärmegewinnung aus regenerativen Ressourcen und Transformatorenstation.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Zusätzlich zur Festsetzung der Vollgeschosse werden für folgende Baufelder auch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen. Die Höhe wird anhand der Oberkante Attika (OK-A) angegeben. Die Geländebezugshöhen werden jeweils mittig vor den Gebäuden in der Planzeichnung angegeben.

MU 5: OK Attika max. 15,20m über Geländebezugshöhe
 MU 6: OK Attika max. 11,50m über Geländebezugshöhe
 MU 7: OK Attika max. 10,00m über Geländebezugshöhe
 SO: OK Attika max. 9,50m über Geländebezugshöhe

Im Osten des Plangebietes auf dem Areal der ehemaligen Brauerei soll eine dichtere, städtischere Bebauung entstehen, die mit ihren bis zu vier Geschossen und maximal 15,2 Metern Höhe (MU 5) entlang der Amberger Straße einen städtebaulichen Akzent darstellt. In Richtung des Fallbachs wird die angestrebte Höhe auf 11,50 Meter (MU 6) bzw. im Süden auf 10 Meter (MU 7) reduziert.

Der westlich des Fallbachs liegende Bereich der bisherigen Freisportanlagen orientiert sich mit der als Anger bezeichneten Nord-Süd-Verbindung an einem räumlichen Motiv des Kemnather Stadtkerns. Hier soll eine Kombination aus bis zu viergeschossigen Gebäuden entlang des Angers (MU 2) und diesen zugeordneten bis zu 3-geschossigen Reihenhäusern (MU 1) sowie freistehenden Gebäuden (MU 3) mit maximal 2 Vollgeschossen im Übergang zum Fallbach Platz finden. Insbesondere die Höhen der Reihenhäuser und der freistehenden Einfamilienhäuser orientieren sich an der üblichen Wohnbebauung in Kemnath.

Das Parkhaus (SO) passt sich städtebaulich in Bezug auf die Höhe an die Reihenhausbauung (MU 1) an und soll nicht die anvisierten Sichtachsen beeinträchtigen.

Die Bebauung nördlich des Kreuzungsbereichs der Rotkreuzstraße und Jahnstraße (MU 4) bildet als potenzielles Büro-, Geschäfts- und Ärztehaus aus Richtung der Rotkreuzstraße den Eingangsbereich des Quartiers. In der Höhe orientiert es sich daher mit bis zu 3 Geschossen an der für das sogenannte Angerwohnen prägenden Geschossigkeit.

Die baufeldgenaue Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mittels Angabe zu Geschossigkeit und Höhe sichert die Umsetzung des gewünschten Gebietscharakters aus dem städtebaulichen Entwurf und eröffnet dennoch Spielräume für individuelle architektonische Ausformulierung der einzelnen Baukörper.

4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Zusätzlich sind diese in einigen Fällen geschossweise festgesetzt und dem Plan zu entnehmen.

Zur Sicherung der durch den städtebaulichen Entwurf vorgegebenen Raumkanten werden Baulinien baufeldweise entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen oder in einem bestimmten Abstand zu dieser festgesetzt. Das betrifft auch die Bebauung entlang der sogenannten Plaza im Norden des ehemaligen Brauereiareals. Durch die Baulinien und Baugrenzen wird das differenzierte, räumliche Gefüge gemäß dem städtebaulichen Entwurf festgeschrieben.

Um die für den Entwurf charakteristische Rückstaffelung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind auf mehreren Baufeldern geschossbezogene Baugrenzen definiert worden.

Bauweise

Es werden folgende Festsetzungen zur Bauweise für die einzelnen Baufelder getroffen:

MU 1: Hausgruppen

MU 2: Hausgruppen

MU 3: offene Bauweise

MU 4: offene Bauweise

MU 5: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

MU 6: offene Bauweise

MU 7: offene Bauweise

SO: offene Bauweise

Für das Baufeld MU 5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die vorgesehene Hotelnutzung aufgrund der Anforderungen an die Funktionalität und der angestrebten Verwirklichung im Holzbau das Höchstmaß der Länge von 50 Metern in der offenen Bauweise mit 50,78 Metern geringfügig überschreitet.

4.4 GEBÄUDEGESTALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gem. BayBO in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVI S286) geändert worden ist.

Dachform und Dachdeckung

Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.

Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig. Nur in zugänglichen Bereichen sind Terrassenbeläge zulässig. In Bereichen von technischen Anlagen/Photovoltaikanlagen sind Kies- oder Terrassenbeläge für Wartungstätigkeiten zulässig.

Gefährdungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers durch die Dachdeckung müssen ausgeschlossen werden können. Kupfer- oder bleihaltige Materialien sind unzulässig.

Die Höhe der Oberkante darf durch technische Anlagen (z.B. PV-Anlagen, o.Ä.) und andere, nicht raumbildende Bauteile bis zu einer Höhe von 1,5 Metern überschritten werden, sofern diese um 4,5 Meter von den Außenkanten eingerückt sind.

Fassadengestaltung | Wandoberflächen

Zulässige Werkstoffe der Wandoberflächen sind:

- *Kalkputzfassaden*
- *Holzfassaden, Holzfassadenteile, Massivholzbauweisen*
- *Fassadenelemente aus Metall sind zulässig für bis zu 30% der Fassadenflächen*

Nicht zulässig sind:

- *Sicht- und Blendmauerwerk*
- *glasierte oder hochglänzende Oberflächen*
- *Vorhangglas-Fassaden, sofern sie mehr als 15% der Oberfläche aller Fassaden eines Gebäudes ausmachen*
- *Kunststoff sowie großformatige Fassadenplatten aus Faserzement*
- *Naturstammblockhäuser*
- *Offene Stahlkonstruktionen*

Das Quartier soll sich insbesondere auf eine nachhaltige und damit zukunftsorientierte Gebäudegestaltung fokussieren. Dafür sind sowohl moderne Holzbauweisen als auch eine Gestaltung mit gedeckten Tönen, Holzelementen sowie großzügigen Fensteröffnungen vorgesehen. So entsteht im Sinne des städtebaulichen Entwurfes und der Gestaltungshandbücher

eine einladende und gleichzeitig elegante Wirkung des neuen urbanen Stadtviertels.

4.5 SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nur auf Gebäuden zulässig.

Die technischen Anlagen dienen vorrangig der Versorgung der jeweiligen Gebäude. Sie sollen deshalb im funktionalen und baulichen Verbund mit diesen errichtet werden und möglichst nicht vordergründig in Erscheinung treten.

4.6 STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich an Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BayBO in Verbindung mit §20 GaStellV. In Bezug auf die Baufelder MU 2 und MU 7 wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung von den Regelungen der GaStellV abgewichen.

Bei den Baufeldern MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 können keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück eingeordnet werden. Für diese Baufelder ist ein Stellplatz je Wohneinheit auf den Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen. Abweichend von der GaStellV sind für Wohneinheiten auf den Baufeldern MU 2 keine Besucherstellplätze vorgesehen. Abweichend von der GaStellV ist für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Baufelder MU 2 ein Besucherstellplatz je Gewerbeeinheit auf den Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen.

Unter MU 5 / MU 6 ist eine Tiefgarage vorgesehen, die den Stellplatzbedarf der Baufelder MU 5 und MU 6 deckt.

Abweichend von der GaStellV ist die Anzahl der Stellplätze in den Baufeldern MU 7 unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten auf drei pro Gebäude beschränkt. Diese sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

In dem Parkhaus SO existieren öffentliche Stellplätze. Bis zu 10 Prozent können abgelöst werden.

Kurzfristige Parkmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen sind durch die barrierefreien Kurzzeitparkplätze innerhalb der Nord-Süd-Achse „Anger“ vorhanden.

Die Stellplätze der Baufelder MU 1, MU 2 und MU 3 werden aufgrund der gewünschten baulichen und nutzungstechnischen Dichte westlich und südlich des sogenannten Angerwohnens an den Zufahrten ins Quartier konzen-

triert, um der Zielsetzung eines verkehrsarmen und urbanen Quartiers zu entsprechen. Gemäß der GaStellV sind für die Baufelder MU 1 und MU 3, die Einfamilienhäuser und Reihenhäuser beinhalten, ein Stellplatz je Wohneinheit ohne weitere Besucherparkplätze vorgesehen. In dem Parkhaus und durch Kurzzeitparkplätze im Bereich des Angers stehen öffentliche Stellplätze zur Verfügung, weshalb in den Baufeldern MU 2 auf Besucherstellplätze für die Wohneinheiten verzichtet werden kann. Analog dazu steht gewerblichen Nutzungen in den Baufeldern MU 2 je ein Besucherstellplatz auf den Gemeinschaftsstellplätzen zur Verfügung.

Im Zusammenspiel aus Parkhaus, öffentlichen Kurzzeitparkplätzen, gewidmeten Gemeinschaftsstellplätzen und Tiefgarage unter MU 5 stehen Stellplätze in ausreichender Anzahl für die anzusiedelnden Nutzungen zur Verfügung. Die Freiraumqualität und die vorrangig fußläufige Erschließung werden durch die konzentrierte Unterbringung des ruhenden Verkehrs gesichert.

4.7 OBERFLÄCHENBELÄGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen der Stellplätze sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.

Um eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erzielen und eine weitgehend natürliche Versickerung von Niederschlagwasser zu gewährleisten, sind Flächen für Stellplätze wasseraufnahmefähig zu gestalten.

4.8 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in den Baufeldern MU 1, MU 3 und MU 7 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe bis max. 6m² zulässig. Nebenanlagen dürfen nicht in Abstandsflächen errichtet werden.

Private Müllsammelanlagen | Briefkasten- und Klingelanlagen:

Bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder auf dem eigenen Grundstück eingehaust abzustellen.

Briefkasten- und Klingelanlagen sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

Bei dem neuen, urbanen Quartier handelt es sich um ein relativ dicht bebautes, städtisches Areal. Die Vorgaben sichern die gewünschten Mindestqualitäten im Sinne des Quartierscharakters und sind für das Erzielen der gewünschten städtebaulichen Qualitäten notwendig. Die Umsetzung der im Gestaltungshandbuch zum städtebaulichen Entwurf beschriebenen

Qualitäten dient einer eigenen Quartiersidentität im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gebieten.

4.9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

*Die Baugebiete müssen höhengleich an die öffentlichen **Verkehrsflächen** anschließen.*

Die Funktionalität der Übergänge zwischen öffentlichem Freiraum, Erschließung und Gebäuden sowie die durchgängige Barrierefreiheit wird durch diese Festsetzung sichergestellt. Die neuen, öffentlichen Freianlagen befinden sich in Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Freianlagenplanung sowie Erschließungsplanung inkl. Höheneinstellung in ihrem jeweils aktuellen Stand die Grundlage für die Gebäudeplanungen bilden muss.

4.10 ZEITLICHE ABFOLGE DER BAULICHEN MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Jegliche Geländeveränderungen sowie die Errichtung von Erschließungsanlagen und baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landratsamtes Tirschenreuth vom 22.06.2020 sind unzulässig bis zur Fertigstellung der Maßnahmen zum umfangs- und funktionsgleichen Ausgleich des Rückhalterauges. Lage, Art und Umfang der Maßnahmen ergeben sich aus dem „Ausnahmeantrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 im Bereich des geplanten Vorhabens Seepromenade Kemnath“. Die Fertigstellung der Maßnahmen wird auf Grundlage entsprechender Nachweise festgestellt durch die Stadt Kemnath.

Da das heutige Areal westlich des Fallbaches innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landratsamtes Tirschenreuth vom 22.06.2020 liegt, müssen die Maßnahmen zum umfangs- und funktionsgleichen Ausgleich des Rückhalterauges abgeschlossen sein, bevor mit den Baumaßnahmen für das Baugebiet begonnen werden darf. Dieser Zeitpunkt wird durch die Stadt Kemnath aufgrund der zu erbringenden Nachweise festgestellt.

4.11 HÖHENLAGE HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 WHG)

Die im Plan und in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen (OK-G min. und OKFFB min.) sind die einzuhaltenden Mindesthöhen, um eine hochwasserangepasste Bebauung sicherzustellen und bindend für alle baulichen Anlagen.

Diese Festsetzung bestimmt die spezifischen Mindesthöhen für Gelände und Verkehrsflächen zur Hochwasserfreilegung (OK-G min.) sowie die mindestens einzuhaltende Höhe der Oberkante Fertigfußboden für die Hochwasserfreilegung (OKFFB min.).

Zur Eigensicherung darf die OKFFB der Erdgeschosse der Gebäude in den Baufeldern MU1, MU2, MU3 und SO nicht unterhalb der Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bebauung nicht unterhalb der Verkehrsflächen liegt. Zur Hochwasserfreiheit wurden im vorangegangenen Absatz lediglich Mindesthöhen für Verkehrsflächen und Erdgeschosse der Gebäude festgesetzt. Die genaue Höhenlage der Verkehrsflächen ergibt sich aus einer späteren Erschließungsplanung und kann deutlich über den festgesetzten Mindesthöhen liegen. Um einen Wasserzufluss von den Verkehrsflächen in die Gebäude (beispielsweise bei Starkregenereignissen) zu verhindern, dürfen die Gebäude nicht tiefer als die nächstgelegene Verkehrsfläche liegen.

4.12 EINFRIEDUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)

Für die Baufelder MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 7 werden Einfriedungen in Form von geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen festgesetzt. In den Baufeldern MU 5 und MU 6 sind Einfriedungen nicht zulässig.

Einzäunungen aus anderen Materialien sind ausgeschlossen.

Diese Festsetzung entspricht dem Ziel eines nachhaltigen und großflächig begrünten Quartieres und dient dazu, ein einheitliches, attraktives Erscheinungsbild zu gewährleisten.

4.13 WERBEANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Werbeeinrichtungen bzw. -anlagen sind ohne Beleuchtungseinrichtung bis zu einer Größe von 0,60m² zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Davon ausgenommen ist die Bebauung im Baufeld MU 5.

Die Minimierung von Werbeanlagen begründet sich darin, ein gutes Neben- und Miteinander der unterschiedlichen Nutzergruppen zu ermöglichen und ein einheitlich, attraktives Gesamterscheinungsbild entsprechend des Gestaltungshandbuches sicherzustellen.

4.14 ENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)

Regenwasser

Das verschmutzte Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Stellplätzen der Anlieger ist nach DWA A 102 gereinigt über eine Rückhaltung dem Fallbach zuzuführen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (Kategorie I, DWA A 102) wird in neu zu bauenden Regenwasserkanälen zusammen mit dem gereinigten Niederschlagswasser der Regenwasserrückhalteeinrichtung zugeleitet. Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung in den Fallbach.

Die Reinigung von verschmutztem Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung über Oberboden. Das gereinigte Wasser wird unter der Mulde gesammelt und der Rückhaltung zugeführt.

Nach den vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in den direkt unter dem Oberboden anstehenden Schichten nicht möglich. In tieferen Schichten stehen versickerungsfähige Kies- und Sandschichten an. Im westlichen Bereich steht das Grundwasser an der Oberkante dieser Kies- und Sandschichten an, im östlichen Bereich bereits in den darüber liegenden schluffig-sandigen Schichten. Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht gänzlich auszuschließen. Durch den hohen Grundwasserstand, die Hochwasserlage und die stark undurchlässigen Schichten unterm Oberboden sind Versickerungen kaum realisierbar.

4.15 VERSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Um die Gestaltung gemäß des städtebaulichen Entwurfs zu sichern und ein qualitativ hochwertigen Quartierscharakter zu ermöglichen, sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Die entsprechenden Trassen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit nicht einzuschränken.

4.16 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den in der nachfolgenden Skizze rot markierten Gebäuden dürfen Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) ausschließlich an Nord-, West und Südfassaden errichtet werden.



Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Planfläche sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden

Lärm zu treffen. Die Karten sind der Begründung des Bebauungsplanes im Anhang beigelegt und stellen einen rechtsverbindlichen Bestandteil der Bauleitplanung dar.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1: 2018-01 erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109-1: 2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

L_A maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten ist:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Der Nachweis gem. DIN 4109-1: 2018-01 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109: 2018-01 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel LA sind in den Anlagen 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 22.12836-b01b, vom 22.09.2022, dargestellt.

Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sofern Schlafräume nur über diese Fassaden belüftet werden, sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 22.12836-b01b, vom 22.09.2022, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Der einwirkende Lärm aus Verkehr und Gewerbe überschreitet die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts. Schalltechnische Konflikte sollen deshalb durch die Festsetzungen vermieden werden. Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Gewerbelärm und zum Verkehrslärm angestellt. Die vollständigen Gutachten sind der Bauleitplanung als Anlage beigelegt. Die zugrunde zu legenden Außenlärmpegel bilden die Grundlage für den Nachweis der getroffenen Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm und werden deshalb rechtsverbindlicher Bestandteil der Bauleitplanung.

Lärmschutzwand

Entlang der Bundesstraße 22 wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,4 Metern über der Oberkante der Bundesstraße 22 festgesetzt. Diese muss im unmittelbar straßennahen Bereich ausgeführt werden. Die genaue Lage ist mit dem Baulastträger der Straße abzustimmen.

Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 genügen. Im Bereich der Amberger Straße und der Röntgenstraße ist die Lärmschutzwand zur Straße hin schallabsorbierend auszuführen. Die Schallabsorption muss mindestens einen Wert von DL_a erreichen.

Die Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße 22 ist Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens, da nur so die entsprechenden Vorgaben des Schallschutzes einzuhalten sind.

4.17 GRÜNORDNUNG (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a/b BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Allgemeine Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen, die sowohl eine hohe Freiflächengestaltung als auch eine Einbindung in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft gewährleisten.

Im Zentrum des Geltungsbereiches verläuft nordsüdlich eine wichtige Grünverbindung um den Fallbach und den Mühlbach. Dieser Grünraum wird in Zukunft als Flutmulde dienen. Im südlichen Bereich wird versucht so viel Baumbestand wie möglich zu erhalten. Im nördlichen Bereich entsteht östlich des Fallbachs ein naturnaher Spielplatz, der im Hochwasserfall überschwemmt wird. Für das bestehende Wehr am Fallbach wird eine Umgehungsgerinne angelegt. Die detaillierte Planung mit Angaben zu Dimensionierung und Mindestwasserabgabe erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Zudem ist zwischen Stadtteich und Mühlbach ein ökologisch durchgängiger Ausbau vorgesehen.

Pflanzenvorschläge für Bäume und Sträucher sind der Pflanzliste in den textlichen Hinweisen zu entnehmen.

Bei Reihenspflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je maximal 1,00m variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und lange ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzung die Umsetzung des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ festgesetzt.

Dächer ab einer Fläche von 15 m² sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm für extensive und 40 cm für intensive Begrünung vorzusehen. Diese Festsetzung soll zum Klimaschutz und zur Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

Um die dauerhafte Durchgrünung der Freiflächen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese nachzupflanzen sind. Die Mindestpflanzqualität für nachzupflanzende Baum- und Strauchpflanzungen ist der Festsetzung Allgemeine Grünordnung (4) zu entnehmen.

Durch die Festsetzung, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben, wird ebenfalls die Eingrünung des Gebietes sowie die Gestaltung der Grünflächen gesichert.

Wie allgemein in der Stadt Kemnath üblich, ist als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a/b BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen (Grünzug Fallbach) stellen die Freiraumversorgung sicher und bilden eine Verknüpfung zwischen West und Ost. Diese wird durch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung gestärkt. Im nördlichen Bereich ist ein Spielplatz festgesetzt. Hier sind Spielangebote für Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche situiert. Der südliche Bereich soll eher naturbelassen bleiben, um den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Im südwestlichen Bereich des Fallbachs am Wehr ist eine Fischtreppe geplant.

Zur Sicherung der Durchgrünung und als Ergänzung des Baumbestandes ist mindestens ein standortgerechter vorwiegend heimischer Laubbaum je angefangener 300 m² öffentlicher Grünfläche zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume in den jeweiligen öffentlichen Grünflächen können hierbei angerechnet werden, die anderen Baumstandorte sind frei wählbar.

In der nördlichen öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit einer Mindestgröße von 500 m² Fläche anzulegen. Dieser Spielplatz soll als Angebot für die Kinder und Familien, der im Umfeld gelegenen Wohnbebauung, angeboten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 25 a BauGB)

Um die Durchgrünung auch in den privaten Gärten zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen bzw. als Stellplätze dienen.

Zur Unterstützung einer naturnahen Gestaltung und zur Förderung der Artenvielfalt sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig. Des Weiteren werden durch diese Festsetzung die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, den Boden und das Stadtklima verhindert.

Zur Sicherung der Durchgrünung ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum je angefangener 200 m² zu pflanzen.

Eine Eingrünung des Gebietes ist auch in den durch Planzeichen und Text festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewünscht. Es sind Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist durch standortgerechte Ansaat zu begrünen und zu gestalten, soweit sie nicht als Feuerwehrzufahrts- und -aufstellflächen dienen.

Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 a/b BauGB)

Innerhalb der Straßenräume im Plangebiet wurden zu deren Gliederung und Eingrünung an geeigneter Stelle Flächen für Verkehrsgrün und Standorte für Baumpflanzungen festgelegt.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Zur Sicherung des Verkehrsgrüns wird festgesetzt, dass der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten artentsprechend zu pflegen und zu erhalten sind.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a/b und § 1a BauGB, Art. 81 BayBO)

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 58.094 Wertpunkten wird durch das Ökokonto der Stadt Kernath kompensiert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind die festgesetzten bzw. unter den Hinweisen geführten Maßnahmen zu Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu beachten und durchzuführen.

5 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes muss der gültige Flächennutzungsplan angepasst werden. Die Ausweisung fügt sich in ihrer Form des Urbanen Gebiets bzw. des sonstigen Sondergebietes zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung und der westlichen Gewerbenutzung ein und stellt so ein ergänzendes funktionales Bindeglied dar. Die Zuweisung einer neuen Nutzung auf dem brachliegenden Areal der ehemaligen Brauerei und auf dem Gebiet der Freisportanlagen entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung und trägt zu einer kompakten Weiterentwicklung des Stadtbildes bei. Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wird eventuell auftretenden negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild entgegengewirkt. Für die Stadt Kemnath stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung als Wohn- und Gewerbestandort dar.

5.2 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine heute brachliegende bzw. als Freisportanlagen genutzte Fläche. Biotop entsprechend der bayerischen Biotopkartierung befinden sich in der Nähe des Geltungsbereichs entlang der Gewässer Fallbach, Schirnitzbach, Mühlbach und Stadtweiher. Die Fließgewässer durchqueren das Plangebiet und sollen in ihrer ökologischen Funktion gestärkt werden. Nachhaltige Eingriffe in Biotopstrukturen sind nicht vorgesehen.

Durch das Vorhaben sind europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL sowie Tierarten i. S. v. Anhang IV FFH-Richtlinie nachweislich oder potenziell betroffen. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich streng geschützten Pflanzenarten bereits vorab und im Zuge von Kartierungen ausgeschlossen werden. Durch die Begrenzung der Zeiten für Baumfällarbeiten, Gehölzschnittmaßnahmen und den Gebäudeabbruch, die Anbringung von Vogelnistkästen und Fledermauskästen sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung kann einer Zerstörung von Lebensstätten entgegengewirkt werden.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seepromenade" minimiert und ausgeglichen.

5.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 22 und im Südwesten, Norden und Osten befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Hier wurde innerhalb immissionsschutztechnischer Untersuchungen durch die IBAS - Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik eine deutliche Lärmbelastung festgestellt.

Bei Beachtung der festgesetzten Vorgaben zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

5.4 VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Erschließung des Urbanen Gebiets entsteht ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Das vorgesehene Parkhaus im Norden des Quartiers wird durch BesucherInnen der Innenstadt aufgesucht. Durch das dezentrale Erschließungskonzept ist dennoch mit keiner Beeinträchtigung an einzelnen Kreuzungspunkten zu rechnen.

6 ANLAGEN

Verbindliche Bestandteile der Bauleitplanung

- Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seepromenade“
ENTWURF
(UmbauStadt PartGmbH, NRT Bürogemeinschaft und IBAS- Ingenieur-
gesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik vom
13.10.2023)
- Karten Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (18)
(IBAS- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungs-
technik vom 21.09.2022)
- Umweltbericht- ENTWURF
(NRT Bürogemeinschaft vom 10.08.2023)

Anlagen / Fachgutachten

1. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen
Prüfung (saP)
(NRT Bürogemeinschaft vom 10.10.2022)
2. Faunistische Untersuchungen 2022- Erläuterungsbericht
(NRT Bürogemeinschaft vom 10.10.2022)
3. Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung
ENTWURF (NRT Bürogemeinschaft vom 10.08.2023)
4. Bodengutachten
(Ingenieurbüro für Hydrologie und Umweltschutz Piewak & Partner
GmbH vom 13.03.2013 / Ingenieurbüro Heinz Asdecker vom
17.10.2019 / Ingenieurbüro Dr. Ruppert & Felder vom 08.03.2023)
5. Kurzbericht zu durchgeführten Maßnahmen hinsichtlich Entsorgung
der Abbruchmaßnahmen und Beweissicherung im Bereich von Tank-
anlagen (DAS Ingenieurbüro vom 14.02.2016)
6. Schallschutztechnische Untersuchungen
(IBAS- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungs-
technik in Bezug auf Gewerbelärm vom 19.05.2023, Bericht-Nr.
21.12836-b02 und Verkehrslärm vom 22.09.2022, Bericht-Nr.
22.12836-b01b)
7. Bedarfsprognose zur wohnbaulichen Entwicklung. (Bernhard Bartsch
vom 18.06.2021)
8. Handbuch zum Städtebaulichen Entwurf (UmbauStadt PartGmbH
vom 03.05.2021)
9. Gestaltungshandbücher 1-3 zum Städtebaulichen Entwurf
(UmbauStadt PartGmbH vom 03.05.2021)
10. Überprüfung Brunnen am Brauhausgelände (Ingenieurbüro Piewak
und Partner vom 13.07.2023)
11. Lagepläne und Schnitt Hydrotechnische Untersuchung
(Ingenieurbüro Münchmeier- Eigner vom 13.10.2023)

6.1 KARTEN MASSGEBL. AUSSENLÄRMPEGEL

11 Maßgebl. Außenlärmpegel für zur Tagzeit genutzte Aufenthaltsräume
© IBAS - Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik

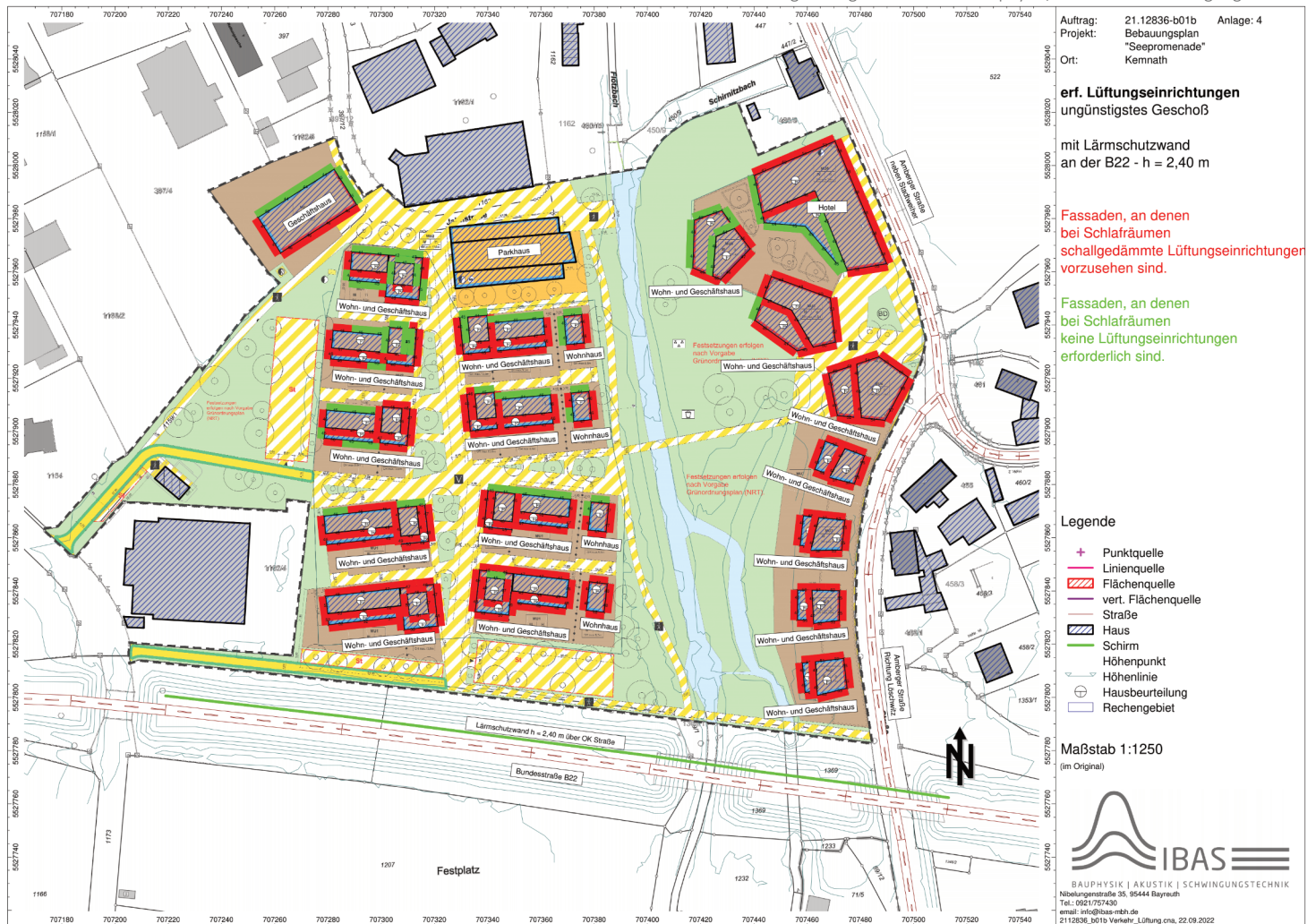


12 Maßgebl. Außenlärmpegel für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume

© IBAS - Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik



13 Erforderliche Lüftungseinrichtungen
© IBAS - Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik



ABBILDUNGEN

1	Städtebaulicher Entwurf	8
2	Städtebaulicher Entwurf mit angepasstem Geltungsbereich	9
3	Städtebaulicher Entwurf mit angepasstem Geltungsbereich	10
4	Städtebaulicher Entwurf mit angepasstem Geltungsbereich	11
5	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath (1986)	13
6	31. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath.....	13
7	Sanierungsgebiet „Altstadt Kemnath“	14
8	Kartierte Schutzgebiete.....	16
9	Bodendenkmäler in Kemnath	20
10	Verortung konkreter Schallschutzmaßnahmen	33
11	Maßgebl. Außenlärmpegel für zur Tagzeit genutzte Aufenthaltsräume	43
12	Maßgebl. Außenlärmpegel für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume	44
13	Erforderliche Lüftungseinrichtungen	45

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl 1997, S. 433), die zuletzt am 10. März 2006 (GVBl 2006, S. 120) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath aus dem Jahr 1986 in zuletzt am 13.05.2022 geänderter Form

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der Fassung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 22.08.2013, zuletzt geändert am 01.01.2020

Regionalplan Oberpfalz-Nord in der Fassung vom 01.02.1989, zuletzt geändert am 01.06.2018

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), das zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist

Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom Februar 2014

Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" (StMB und StMUV)

Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" (LfU Bayern)

QUELLEN

Bartsch, Bernhard. 2021. Bedarfsprognose zur wohnbaulichen Entwicklung. Stadt Kemnath.

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hg.) 2022: 12411-001 | Bevölkerung: Gemeinden, Stichtage, verfügbar: <<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis//online?operation=table&code=12411-001&bypass=true&levelindex=0&levelid=1652699567476#abreadcrumb>> (Zugriff: 2022-03-15).

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (Hg.) 2018: Regionalplan Region Oberpfalz-Nord. Neustadt a.d.Waldnaab, verfügbar: <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html> (Zugriff: 2022-03-15).