STADT KEMNATH

31. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet des Bebauungsplanes

„Seepromenade“, Gemarkung Kemnath

BEGRÜNDUNG

6. November 2023

STADT KEMNATH
TOR ZUR OBERPFALZ

Stadt Kemnath
Landkreis Tirschenreuth
Regierungsbezirk Oberpfalz

31. Änderung des Flächennutzungsplans
im Auftrag:

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

STADT KEMNATH
TOR ZUR OBERPFALZ

erstellt durch:

UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Begründung 4
1.1 Anlass der 31. Änderung des Flächennutzungsplans 4
1.2 Zweck und Ziel der Planung 4
1.3 Geltungsbereich 5
1.4 Verfahren 5
1.5 Rechtliche Grundlagen 6
1.6 Vorgaben des Regionalplans Oberpfalz-Nord 7
1.7 Kommunale Vorgaben 7

2 Inhalte und Änderungen des Flächennutzungsplans 9
2.1 Lage und Abgrenzung 9
2.2 Änderungsbereich und künftige Darstellung 10
2.3 Infrastruktur 11
2.4 Verkehrserschließung 12
2.5 Angrenzende Schutzgebiete 13
2.6 Topographie und Gelände 13
2.7 Hochwasser und Retention 14
2.8 Denkmalschutz 15
2.9 Nutzung 15
2.10 Ver- und Entsorgung 16

3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 18
3.1 Städtebauliche Auswirkungen 18
3.2 Umweltrelevante Auswirkungen 18
3.3 Immissionsschutz 18
3.4 Verkehrliche Auswirkungen 19

4 Umweltbericht 20
4.1 Kurzfassung der wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes 20

5 Anlagen 22

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 ANLASS DER 31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die Stadt Kemnath wies in den letzten zehn Jahren ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,5 Prozent pro Jahr auf und die aktuellen Berechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostizieren bis zum Jahr 2033 ein Gleichbleiben der Bevölkerungszahl und einen leichten Rückgang bis 2037 während für den Landkreis Tirschenreuth ein Rückgang um 7,5 Prozent in den Jahren 2018 bis 2028 kalkuliert wird (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.

Auf dem nahe der historischen Innenstadt gelegenen Areal befanden sich eine ehemalige 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. Eine Bebauung an dem Standort birgt Potenzial für eine charakteristisch innerstädtische 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.

Da der aktuell geltende Flächennutzungsplan die angestrebte Nutzungsmischung nicht vorsieht, ist dieser entsprechend anzupassen.

1.2 ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Stadt ist es, mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Baugebiet „Seepromenade", Gemarkung Kemnath, eine Mischung aus Wohnnutzung, gewerblichen sowie kulturellen und sozialen Nutzungen zu verwirklichen. Zusätzlich werden durch ein sonstiges Sondergebiet mit einem Parkhaus, in dem sich ein Holzhackschnitzelblockheizkraftwerk sowie eine Transformatorenstation befinden, der innerstädtische Parkdruck gesenkt und die Energieversorgung des Quartiers gewährleistet.

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan „Seepromenade" dienen der städtebaulichen Neustrukturierung sowie geordneten Entwicklung eines innerstädtischen Bereichs mit einem hohen Anteil an Grünräumen.

1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 5,42 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.

1.4 VERFAHREN

Für das Stadtgebiet von Kemnath besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Dieser Flächennutzungsplan behält außerhalb der Teilfläche der 31. Änderung des FNP "Seepromenade" seine bisherige, uneingeschränkte Wirksamkeit. Die beabsichtigte 31. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seepromenade" innerhalb des oben beschriebenen Geltungsbereiches im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Der Geltungsbereich der beiden Bauleitplanverfahren ist deckungsgleich.

Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat am 10.10.2022 den 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 in ein "Urbanes Gebiet" sowie ein „Sonstiges Sondergebiet" gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 19.01.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 19.01.2023 stattgefunden.

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 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 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.

Zu dem Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2023 bis 21.09.2023 beteiligt.

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 16.10.2023 bis 30.10.2023 erneut beteiligt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und lagen dem Stadtrat am 06.11.2023 zur Abwägung vor.

Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in der Sitzung vom 06.11.2023 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.11.2023 als Satzung festgestellt.

1.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen finden u.a. das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz, das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Immissionsschutzgesetz und alle weiteren relevanten, gebietsbezogenen Untersuchungen und Gutachten Anwendung.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das ausgewählte Gebiet nicht vor.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seepromenade" ist eine Flächennutzungsplanänderung. Diese erfolgt im Parallelverfahren zur Bauleitplanung. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den naturschutzfachlich und hochwassertechnisch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan mit Darstellung und Bewertung der Eingriffe und grünordnerischen Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen.

1.6 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.

1.7 KOMMUNALE VORGABEN

Als wichtiger Gewerbe-, Industrie-, Logistik- und auch Wohnstandort in der nördlichen Oberpfalz entspricht es der Maßgabe einer behutsamen Siedlungsentwicklung, dass auf dem Areal der ehemaligen Brauerei und der Freisportanlagen sowohl Wohnraum als auch Raum für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen geschaffen werden. In Ergänzung zu anderen Baugebieten wird durch die vorgesehene Nutzungsmischung und die Vielfältigkeit der Typologien das Wohnraumangebot erheblich diversiviziert.

In Ergänzung der innerstädtischen Struktur und im Rahmen der Entwicklung einer innerstädtischen Potenzialfläche soll mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan "Seepromenade" das Plangebiet zwischen Röntgenstraße und Amberger Straße als Urbanes Gebiet bzw. sonstiges Sondergebiet entwickelt werden.

Der Geltungsbereich beider Bauleitplanverfahren ist deckungsgleich.

2 INHALTE UND ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

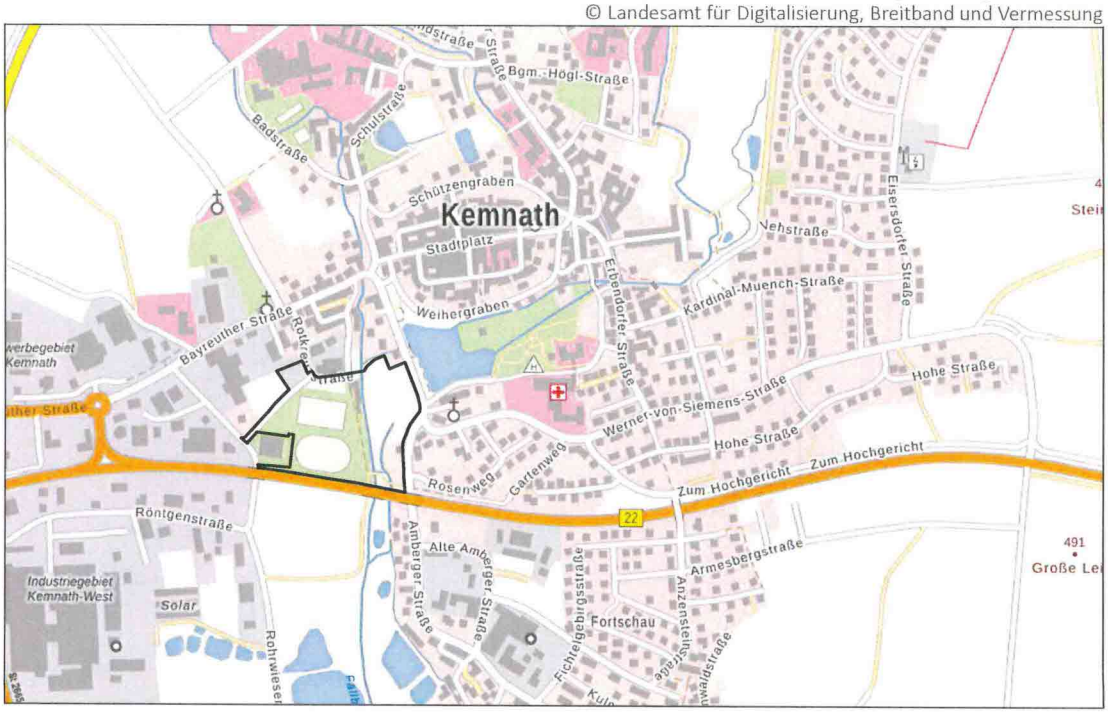
2.1 LAGE UND ABGRENZUNG

Das betroffene Gebiet befindet sich südöstlich der Kemnather Innenstadt und grenzt im Osten an ein Wohngebiet und im Westen an ein Gewerbegebiet. Südlich verläuft die Bundesstraße 22. Es besteht aus dem ehemaligen Brauereiareal östlich des Fallbachs und den davon westlich gelegenen Freisportanlagen. Durch die Nähe zu der sehr gut erreichbaren Infrastruktur der Innenstadt und des westlichen Gewerbegebietes sowie zu den Grünräumen des Fallbachs und des Seeleitenparks kann von einer sehr attraktiven Wohn- und Geschäftslage ausgegangen werden.

Das Plangebiet wird durch die nachstehend aufgeführten Grundstücke begrenzt:

- Im Süden durch Teile der Flurstücke 1369 und 1369/1, auf denen die B22 verläuft
- Im Südwesten durch das Flurstück 1162/4
- Im Westen durch die Grenze der Flurstücke 1154, 1158/2 und 397/4, wobei das erstgenannte zu dem Gewerbe- und Industriegebiet West und Hammergraben gehört
- Im Norden durch die Flurstücke 1162/6, Teile von 397/12, 1162/1, Teile von 1162, 450/10, Teile von 450/9 und 450/8. Hier sind unteranderem der Straßenraum der Rotkreuz- und der Jahnstraße sowie ein Baumarkt betroffen.

1 Verortung des Plangebiets im Ort
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



- Im Osten durch die Flurstücke 455/1, 1542 und 1351, die die Straßenräume der Amberger Straße und der Werner-von-Siemens-Straße beinhalten

2.2 ÄNDERUNGSBEREICH UND KÜNFTIGE DARSTELLUNG

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:

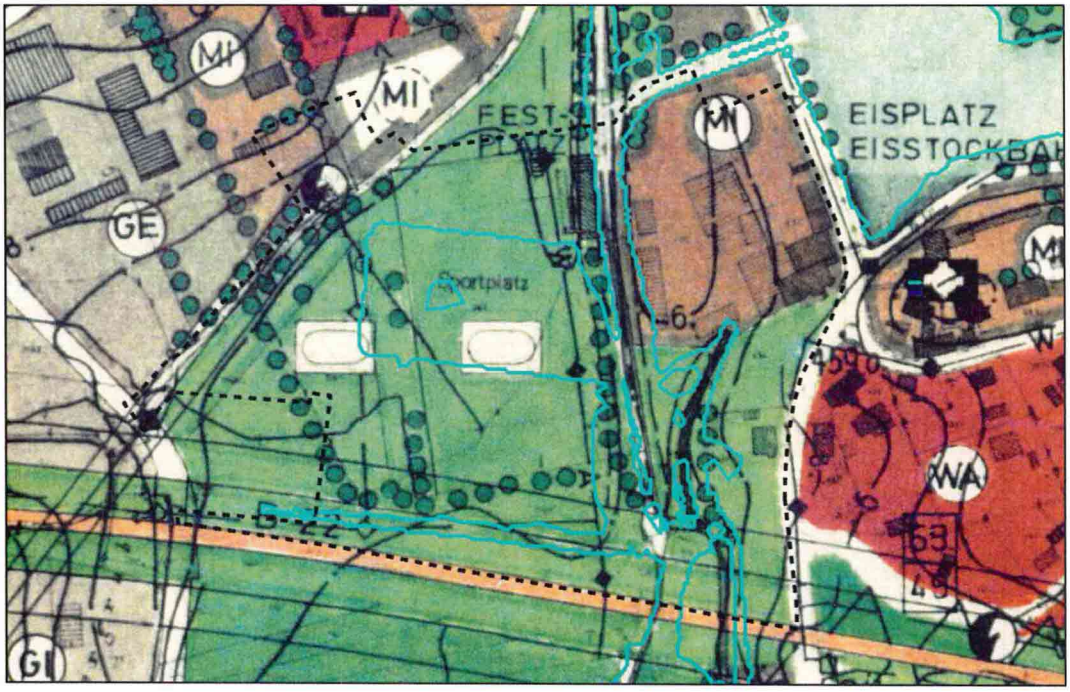
- Mischgebiet (MI) im nördlichen Übergang zur Innenstadt
- Mischgebiet (MI) im Osten am Stadtweiher
- Allgemeines Wohngebiet (WA) östlich der Amberger Straße
- Grünflächen in der südlichen Weiterführung des Fallbachs sowie
- Gewerbegebiete (GE) im westlichen Anschluss an das Plangebiet.

Die diesen Kategorien entsprechende Nutzungsmischung wird in der Umgebung des Plangebiets größtenteils auch heute noch vorgefunden.

Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MU	Urbanes Gebiet
GE	Gewerbegebiet
SO-P	Sonstiges Sondergebiet Parkhaus
	Grünflächen

3 Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath (1986)
© Stadt Kemnath



Auf den südwestlich eingezeichneten Grünflächen nördlich der Bundesstraße ist mittlerweile ein Gewerbebetrieb ansässig.

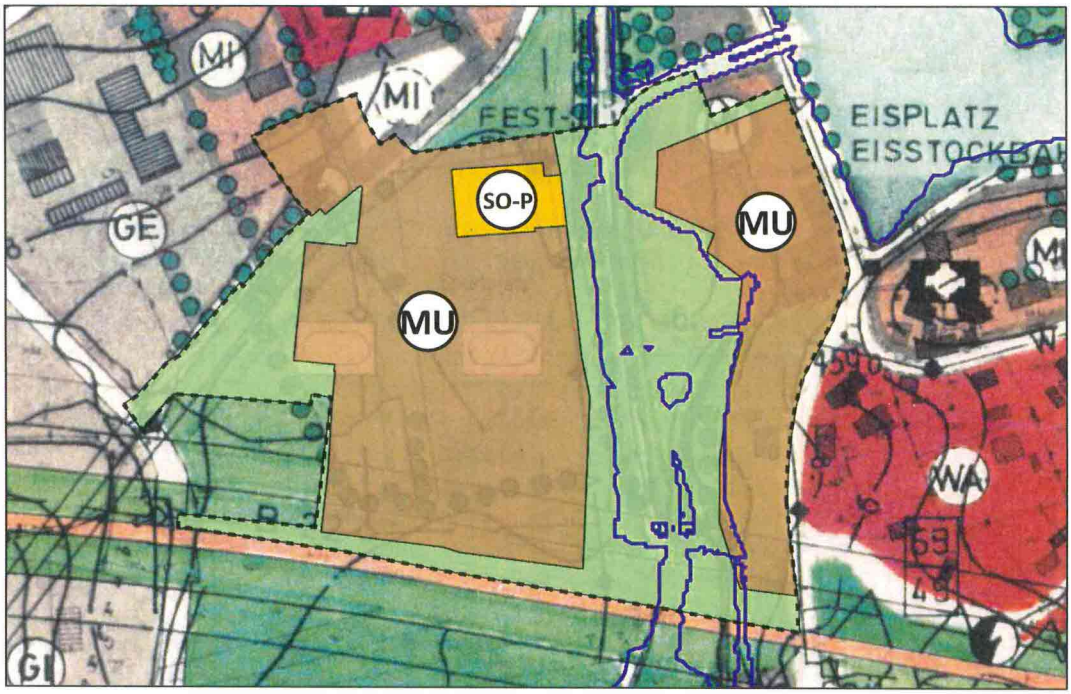
Die 31. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan „Seepromenade" entwickeln das Plangebiet als Urbanes Gebiet sowie als sonstiges Sondergebiet. Die östlich des Fallbachs liegenden Grünflächen sind aus Gründen des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten.

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- Parkhaus

2 Geänderter Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath
© Stadt Kemnath



2.3 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 Kindergrippe „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.

2.4 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.

2.5 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 Biotope außerhalb des Geltungsbereichs liegen, ist von keinem nachhaltigen Eingriff in diese auszugehen. Die Maßnahmen der Freiraumgestaltung und des Hochwasserschutzes können sich stärkend auf die vorhandenen Biotope auswirken.

Legende

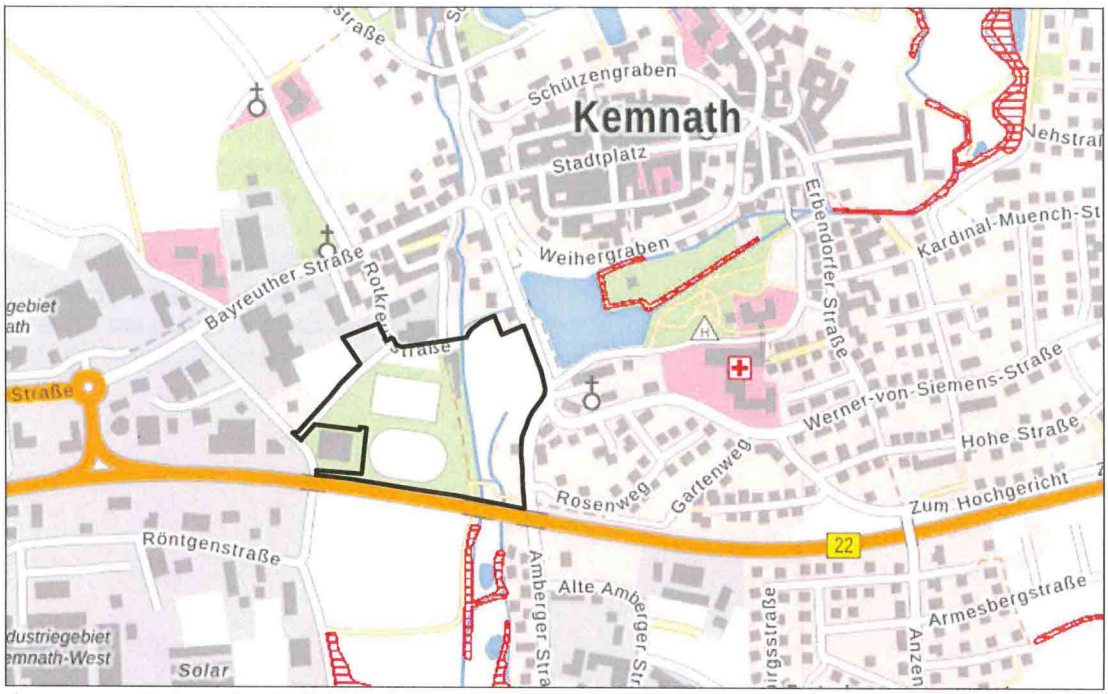
Kartiertes Biotop

2.6 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.

4 Kartierte Schutzgebiete

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern



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.

2.7 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 Flötzbach, 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 Geländeveränderungen 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" mit Stand vom 17.10.2023.

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.

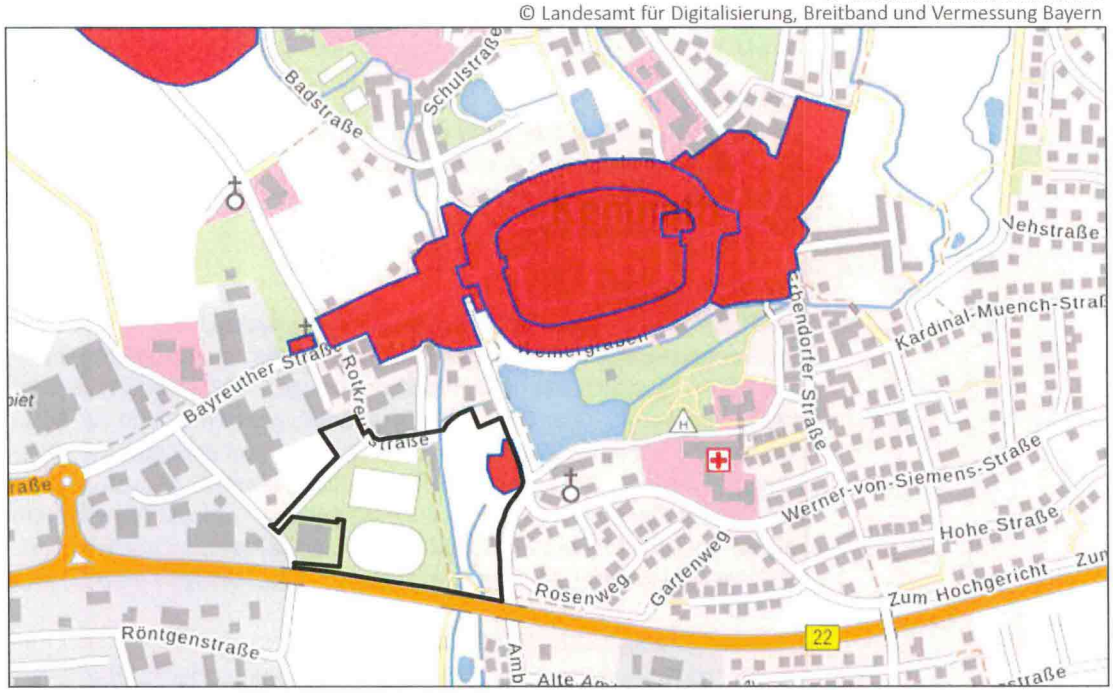
2.8 DENKMALSCHUTZ

Im Areal der ehemaligen Brauerei befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich möglicherweise um eine mittelalterliche Mühle. Diesbezüglich wurde das Landesamt für Denkmalpflege informiert und das Bodendenkmal muss untersucht sowie dokumentiert werden.

Legende

Bodendenkmal

5 Bodendenkmäler in Kemnath
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern



2.9 NUTZUNG

Derzeitige Nutzung

Momentan werden die im Plangebiet liegenden Flächen vorwiegend für die Naherholung und 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 BesucherInnen des neuen Quartiers aufnehmen soll.

2.10 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 qualitätvoll gestalteter 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.

3 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 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.

3.2 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine heute brachliegende bzw. als Freisportanlagen genutzte Fläche. Biotope 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.

3.3 IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

3.4 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.

4 UMWELTBERICHT

4.1 KURZFASSUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DES UMWELTBERICHTES

Die Stadt Kemnath plant die Neugestaltung und Bebauung des ehemaligen Brauhausareals, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Brauerei sowie derzeitige Sportanlagen. Ziel ist es in diesem Bereich Wohnnutzung, gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen zu vereinen. Zudem kann durch die Verknüpfung mit den attraktiven Freiräumen des Fallbachs und des Stadtweihers eine sinnvolle Ergänzung der Innenstadt entwickelt werden. Der aufgestellte Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neustrukturierung und einer geordneten Entwicklung eines innerstädtischen Bereiches.

Mensch
Zur Beurteilung der schalltechnischen Belange wurden schalltechnische Untersuchungen (IBAS, Stand 09/2022) durchgeführt in der sowohl die Einwirkungen durch Verkehrslärm als auch Gewerbelärm untersucht wurden. Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen ist zusammenfassend festzustellen, dass die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Schalltechnische Konflikte können durch die Aufnahmen durch Festsetzungen zum Schallschutz vermieden werden. Durch die einwirkenden Gewerbelärmimmissionen ist festzustellen, dass ein ausreichender Schallschutz an der geplanten Bebauung vorhanden ist. Der geplante Grünzug im Bereich des Fallbachs wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion aus.

Tiere und Pflanzen
Durch die Planung werden keine naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche beansprucht, es werden überwiegend Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung überplant. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden kompensiert. Die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Unter Einhaltung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten sowie von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Boden
Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der Böden. Die Ergebnisse der vorliegenden Bodengutachten erläutern die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und geben Hinweise für die zukünftige Bauausführung. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Fläche
Flächen mit einer besonderen Freiraumfunktion wie landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben steht im Einklang mit raumordnerischen Vorgaben zur Innenentwicklung.

Wasser
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind bauliche Eingriffe innerhalb eines Überschwemmungsgebietes verbunden. Zur Berücksichtigung der Hochwassersituation wurden hydrotechnische Berechnungen durchgeführt. Zum ortsgleichen Ausgleich des Retentionsraumvolumens erfolgt die Neuanlage einer Flutmulde östlich des Fallbachs. Hierdurch verringert sich die Fläche des Überschwemmungsgebietes, das Retentionsraumvolumen kann durch die höheren entstehenden Fließtiefen jedoch konstant gehalten werden. Zusätzlich wird für den funktionalen Ausgleich eine Fläche südlich des Plangebietes so umgestaltet, dass sie im Falle eines Hochwassers wie die heutige Sportplatzfläche gerinfügig überströmt werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet können somit vermieden werden. Der Fallbach wird durch den Umbau der bestehenden Wehranlage ökologisch durchgängig und aufgewertet.
Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist laut vorliegenden Baugrundgutachten nicht möglich. Daher wird das Niederschlagwasser ggf. gereinigt, der Regenrückhalteeinrichtung zugeführt und gedrosselt in den Fallbach eingeleitet.

Klima/ Luft
Durch das Vorhaben gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Eingriffe in bestehende Gehölzbestände werden bestmöglich vermieden bzw. durch Neupflanzungen kompensiert. Durch die städtebauliche Grundstruktur kann der aus lokalklimatischen Gesichtspunkten bedeutsame Grünzug entlang des Fallbachs erhalten und weiterentwickelt werden.

Landschaftsbild
Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer Umgestaltung der Landschaft. Der Fallbach als zentraler Grünzug wird großflächig als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit langfristig erhalten und aufgewertet. Erhaltenswerter Baumbestand kann weitgehend erhalten werden.

Kultur- und Sachgüter
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege werden diese Flächen im Vorfeld untersucht.

Eingriff/ Ausgleich
Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Insgesamt liegt ein Ausgleichsbedarf von 58.094 Wertpunkten vor. Der Ausgleichsbedarf kann auf bestehenden Ökokontoflächen der Stadt umgesetzt werden.

5 ANLAGEN

Verbindliche Bestandteile der Bauleitplanung

- 31. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet des Bebauungsplans „Seepromenade", Gemarkung Kemnath
  (UmbauStadt PartGmbB vom 06.11.2023)
- Umweltbericht
  (NRT Bürogemeinschaft vom 06.11.2023)

ABBILDUNGEN

1 Verortung des Plangebiets im Ort 8
2 Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath (1986) 10
3 Geänderter Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath 11
4 Kartierte Schutzgebiete 13
5 Bodendenkmäler in Kemnath 15

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 (BayBauO) 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-Imissionsschutzgesetz (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 (GMBl 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).