

ESCHENBACH i.d.OPf.

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH DES BEBAUUNGS- PLANES „ALTSTADT“



BEGRÜNDUNG
27.04.2017

RSP
Architekten und Stadtplaner
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

RSP

ESCHENBACH i.d.OPf.

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH DES BEBAUUNGS- PLANES „ALTSTADT“

BEGRÜNDUNG
27.04.2017

Auftraggeber:

Stadt Eschenbach i. d. OPf.
vertreten durch
1. Bürgermeister Peter Lehr
Marienplatz 42
92676 Eschenbach i. d. OPf.

Planung:

RSP
Architekten und Stadtplaner
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Verkehrsflächen/ Erschließung	7
3.3	Grünflächen	7
3.4	Weitere Darstellungen und Festsetzungen	8
4.	Auswirkungen	8
5.	Verfahren	9
6.	Umweltbericht	9

1. Anlass der Planung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschenbach i. d. OPf. ist erforderlich, da die Stadt für den Bereich der Altstadt einen Bebauungsplan aufstellt und die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt“ den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise widersprechen.

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan an den zukünftigen Bebauungsplan „Altstadt“ angepasst werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadt“ im sogenannten Parallelverfahren.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

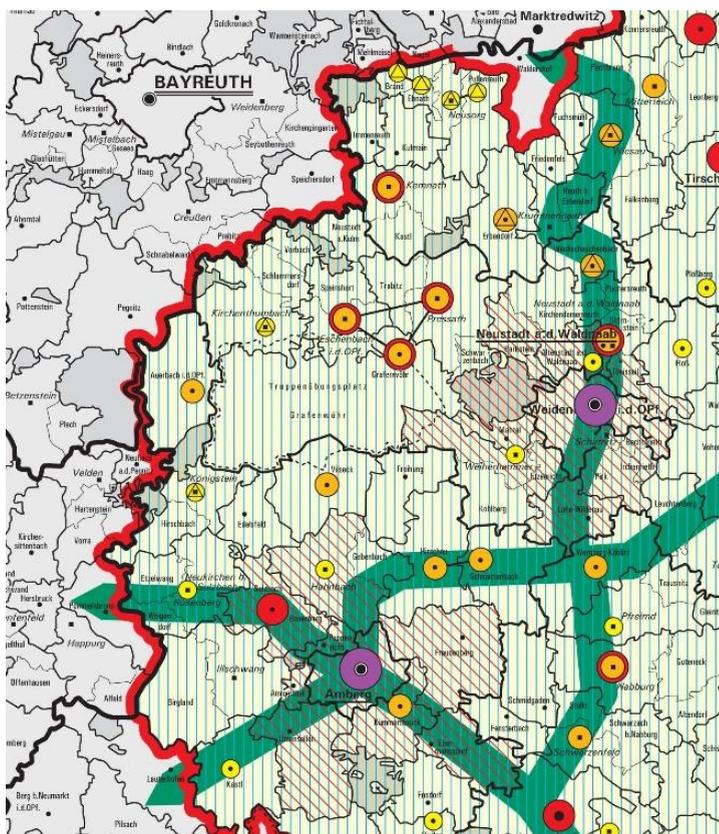
Nach dem Regionalplan Region Oberpfalz-Nord war Eschenbach i. d. OPf. bisher als mögliches Mittelzentrum in Verbindung mit den Nachbarstädten Pressath und Grafenwöhr eingestuft. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 ist Eschenbach zusammen mit den Nachbarstädten Grafenwöhr und Pressath zum Mittelzentrum bestimmt.

Die Stadt liegt - entsprechend LEP 2013 - westlich des ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen um das Oberzentrum Weiden i. d. OPf in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Eschenbach i.d.OPf. befindet sich mittig zwischen den beiden Nord-Süd verlaufenden Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung „Regensburg-Schwandorf-Weiden-Hof“ und „Nürnberg-Hersbruck-Bayreuth-Hof“.

Die Stadt ist Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft mit den Nachbargemeinden Speinshart und Neustadt a. Kulm und liegt im westlichen Bereich des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab. Unmittelbar südlich von Eschenbach schließt der Truppenübungsplatz Grafenwöhr mit einer Fläche von 226 km² an.

Des Weiteren liegt die Stadt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“.



Regionalplan Oberpfalz Nord, Karte 1: Raumstruktur

Quelle: www.oberpfalz-nord.de

2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Wesentlich für die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Eschenbach ist das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus den Jahren 2013 bis 2015. Im Rahmen des ISEK wurden die Ziele, die sich aus den bereits zuvor durchgeführten städtebaulichen Konzepten (z. B. vorbereitende Untersuchungen) ergeben haben, fortgeschrieben, aktualisiert und ergänzt.

Die Ergebnisse des ISEK bilden die Grundlage für den Bebauungsplan „Altstadt“. Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung der Altstadt werden im ISEK wie folgt definiert:

- Der Stadtkern soll in seiner Zentrumsfunktion für den Gesamtort gestärkt werden.
- Die charakteristische Mischnutzung von Wohnen-, Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben im Stadtkern soll erhalten werden
- bestehende Leerstände sollen beseitigt werden, zukünftige Leerstände sollen vermieden werden
- das historisch gewachsene Ortsbild soll in seiner städtebaulichen Struktur erhalten und verbessert werden
- städtebauliche Fehlentwicklungen (Höhenentwicklung und bauliche Dichte/ Nutzungsintensität) sollen beseitigt werden



Auszug Maßnahmenplan ISEK

Quelle: RSP

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt“ anzupassen, der im Parallelverfahren von der Stadt Eschenbach i.d.OPf. aufgestellt wird.

Im Einzelnen werden dazu die folgenden Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes geändert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Altstadt“ wird für alle Bauflächen seines Geltungsbereiches Mischgebietsnutzungen festsetzen.

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt für den Kernbereich der Altstadt bereits gemischte Bauflächen dar; hier sind keine Anpassungen erforderlich. Lediglich für den Bereich westlich der Bergkirche sind im bisherigen Flächennutzungsplan abweichende Arten der baulichen Nutzung dargestellt (Gemeinbedarfsflächen, Wohnbauflächen).

Diese Flächendarstellungen westlich der Bergkirche werden geändert, so dass zukünftig im gesamten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen dargestellt werden.

3.4 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen des Bebauungsplanes „Altstadt“ erfolgt entsprechend dem vorhandenen Verkehrssystem. Ziel ist es dabei, die vorhandenen Straßen- und Platzräume in ihrer Struktur zu erhalten. Neue Verkehrsflächen werden nicht ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Wesentlichen bereits die vorhandenen Straßen- und Platzstrukturen dar. Lediglich in einigen kleinen Teilbereichen, wo untergeordnete Gassen nicht als Verkehrsflächen dargestellt sind (z. B. zwischen Leder- und Wassergasse oder im westlichen Verlauf der Färbergasse) oder wo Teilflächen von Platzbereichen nicht als Verkehrsflächen dargestellt sind (z. B. im Bereich des Stadtplatzes), weicht die Darstellung von der tatsächlichen Situation ab und differiert damit auch von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Altstadt.

Die zukünftige Darstellung der Verkehrsflächen wird den tatsächlichen Zustand widerspiegeln und den Festsetzungen der Verkehrsflächen des Bebauungsplanes „Altstadt“ entsprechen.

Der Bebauungsplan „Altstadt“ setzt an zwei Stellen öffentliche Parkflächen fest. Diese öffentlichen Parkflächen umfassen den bereits vorhandenen Entlastungsparkplatz für die Altstadt zwischen Stadtmauerweg und Weinberg sowie den ebenfalls vorhandenen Parkplatz westlich der Bergkirche an der Jahnstraße.

Beide o. g. Parkflächen sind im bisherigen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt. Die Darstellung wird daher angepasst und beide Parkflächen zukünftig als sonstige Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ dargestellt.

3.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Bebauungsplan „Altstadt“ an zwei Stellen festgesetzt; zum Einen südöstlich der Pfarrkirche und zum Anderen im Kreuzungsbereich von Brunn- und Färbergasse.

Die Grünfläche um die Pfarrkirche erstreckt sich zum Teil auf den früheren Friedhof und zum Teil auf den Grünzug um die Altstadt, die beide aus städtebaulichen Gründen erhalten werden sollen.

Die Grünfläche im Kreuzungsbereich der Färbergasse mit der Brunnegasse bildet eine öffentliche Freifläche innerhalb der eng bebauten Altstadt und stellt so einen Ausgleich für die dicht bebauten Altstadtquartiere dar. Sie dient als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die umliegenden Wohnquartiere und soll daher in ihrer derzeitigen Lage und Abmessung erhalten werden.

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt die Grünfläche südlich der Pfarrkirche bereits als öffentliche Grünfläche dar. Die Darstellung weicht lediglich im Hinblick auf die Flächenabgrenzung geringfügig ab.

Die vorhandene Grünfläche in der Färbergasse ist im Flächennutzungsplan bisher noch nicht als Grünfläche dargestellt.

In beiden o. g. Bereichen wird daher die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt“ angepasst.

Die bisher nachrichtlich dargestellten vorhandenen Gehölzstrukturen westlich der Bergkirche werden zukünftig nicht mehr dargestellt, da sie kein bauleitplanerisches Ziel verfolgen und durch die Darstellung die Art der Nutzung der darunterliegenden Bauflächen nicht erkennbar wäre.

3.4 Weitere Darstellungen und Festsetzungen

Gemeinbedarfsnutzungen

Die vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen für Gemeinbedarf werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich aus dem Bestand übernommen und mit entsprechenden Symbolen (z. B. Kirche, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtung) gekennzeichnet.

Baudenkmäler

Die vorhandenen Baudenkmäler wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen und für jedes Anwesen mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

4. Auswirkungen

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt“ angepasst.

Änderungen im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen ergeben sich im Wesentlichen in folgenden Bereichen:

- Ersetzen der bisherigen Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen westlich der Bergkirche durch gemischte Bauflächen
- Anpassen der Darstellungen für Verkehrsflächen an den tatsächlich vorhandenen Bestand (und damit auch an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt“)
- Anpassen der Darstellungen für Grünflächen an den tatsächlich vorhandenen Bestand (und damit auch an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt“)

Auswirkungen ergeben sich durch die o. g. Änderungen im Wesentlichen durch die geänderten Bauflächen westlich der Bergkirche. Die gemischten Bauflächen der Stadt Eschenbach i. d. OPf. werden durch die neue Flächendarstellung zukünftig um ca. 14.100 m² vergrößert, die Wohnbauflächen werden um ca. 7.400 m² und die Gemeinbedarfsflächen um ca. 6.700 m² reduziert.

Im Bereich der Färbergasse führt die zukünftige Darstellung der öffentlichen Grünfläche dazu, dass die gemischten Bauflächen der Stadt Eschenbach i. d. OPf. zukünftig um ca. 400 m² reduziert und die öffentlichen Grünflächen um das gleiche Maß vergrößert werden.

5. Verfahren

Verfahren

Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Da im Bereich westlich der Bergkirche die Art der Nutzung von Wohn- und Gemeinschaftsflächen zu gemischte Bauflächen geändert wird, werden die Grundzüge der Planung berührt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB kann keine Anwendung finden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher im normalen Verfahren durchgeführt.

Bebauungsplan „Altstadt“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadt“ wird im Parallelverfahren zeitgleich zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschenbach i. d. OPf. durchgeführt.

6. Umweltbericht

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Bauflächen dargestellt. Es wird lediglich in Teilbereichen die Art der baulichen Nutzung auf bereits vorhandenen Bauflächen geändert.

Die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung betreffen den Bereich westlich der Bergkirche, wo bisher dargestellte Wohnbau und Gemeinbedarfsflächen zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Durch diese Änderungen werden entsprechend § 17 BauNVO auch die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Flächen geändert. Da durch das Maß der baulichen Nutzung geregelt ist, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist dies ein entscheidender Faktor zur Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt.

In wie weit durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, kann beurteilt werden, wenn die Flächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, für Bestand und Planung gegenübergestellt werden.

Entsprechend § 17 BauNVO beträgt die Grundflächenzahl GRZ für Wohngebiete 0,4, für Mischgebiete 0,6 und für sonstige Sondergebiete (z. B. Gemeinbedarfsflächen) 0,8. Dementsprechend ergibt sich folgende Flächenberechnung für die maximal zulässigen baulichen Anlagen:

Art der Baulichen Nutzung	Bestand			Neu		
	Fläche (in m ²)	GRZ	Größe der baulichen Anlagen (in m ²)	Fläche (in m ²)	GRZ	Größe der baulichen Anlagen (in m ²)
Wohnbauflächen	7.400	0,4	3.960	0	0,4	0
Gemischte Bauflächen	0	0,6	0	14.100	0,6	8.460
Gemeinbedarfsflächen	6.700	0,8	5.360	0	0,8	0
SUMME (gerundet)			8.300			8.500

Die maximal zulässige Größe der baulichen Anlagen verändert sich somit nur marginal (weniger als 200 m²). Auswirkungen auf die Umwelt, die auf ein unterschiedliches Nutzungsverhalten (z.B. unterschiedliche Emissionen, motorisierter Verkehr) bei Gemeinbedarfs- im Vergleich zu gemischten Bauflächen zurückzuführen wären, sind vernachlässigbar.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Änderung der Art der Nutzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben werden.

Im Bereich der Färbergasse wird der Flächennutzungsplan zukünftig anstatt gemischten Bauflächen eine öffentliche Grünfläche darstellen. Dementsprechend werden im Flächennutzungsplan zukünftig ca. 400 m² mehr Grünflächen dargestellt werden.

Durch die Reduzierung der Bauflächen zugunsten von Grünflächen werden sich positive Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter ergeben.

Weitere Änderungen, die Auswirkungen auf die Umwelt haben, sind durch die 12. Flächennutzungsplanänderung nicht gegeben. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des §2 Abs. 4 BauGB begründet werden.

Es wird daher in Anlehnung an § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.