

Stadt Münchberg
Ludwigstraße 15
95213 Münchberg

Begründung und Umweltbericht

zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

„Gebiet zwischen Dr. Martin-Luther-Straße und Ludwig-Zapf-Straße“

1. Begründung

Der seit 16.06.1966 rechtskräftige Bebauungsplan „Gebiet zwischen Dr. Martin-Luther-Straße und Ludwig-Zapf-Straße“ (im weiteren Text B-Plan genannt), zuletzt geändert am 01.09.1977, wird aufgehoben.

Die Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an modernes, ökologisches und neuzeitliches Bauen. Dies betrifft vor allem die Festsetzungen hinsichtlich Dachform und -farbe, Dachneigung, Dachgauben, Kniestock, Einfriedungen, Garagengestaltung, Nebengebäude und der überbaubaren Flächen. Weiterhin ist die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO“ für einen Großteil der Fläche nicht zutreffend, da gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 02.04.2015 ein Großteil als Fläche für den Gemeinbedarf und Sondergebiet Festplatz dargestellt ist. Für viele Bauvorhaben mussten aufgrund der o. g. Festsetzungsproblematik bereits umfangreiche Befreiungen vom B-Plan erteilt werden.

Nunmehr steht mit dem Neubau des Klinikums Hochfranken eine weitere große Baumaßnahme von öffentlichem Interesse an, für die der B-Plan kein ausreichendes Baurecht ermöglicht. Es erscheint deshalb sinnvoll, für den Bereich des Klinikums einen neuen vorhabenbezogenen B-Plan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des B-Plan's umfaßt eine Fläche von 39,4 ha, deshalb erscheint es für weitere zukünftige Planungen und Bauvorhaben, die eine Bauleitplanung erfordern, sinnvoll, ebenfalls kleinteilige B-Pläne zu erstellen. Ansonsten ist es vor allem innerhalb der bebauten Wohngebiete zweckmäßig und zielführend, über die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB (Innenbereich – Einfüegebot) zu entscheiden.

Dies erleichtert zukünftig die Errichtung von Garagen- und Nebengebäuden (z. B. Gartenhäuser) erheblich, da gemäß der Bayerischen Bauordnung solche Vorhaben vielfach verfahrensfrei errichtet werden können. Bisher haben die Festsetzungen des bestehenden B-Plan's dem widersprochen und Vorhaben konnten nur mittels einer sog. „isolierten Befreiung“ errichtet werden. Der dafür nicht unerhebliche Verwaltungsaufwand für Bauherrn und Verwaltung würde zukünftig komplett wegfallen.

Innerhalb des B-Plan's liegen viele Gebäude und Einrichtungen mit öffentlichem Nutzungscharakter, die nachfolgend aufgezählt sind:

Klinikum Hochfranken, ehemalige Parkschule, Städtisches Altenheim, Kinderheim, Judohalle, Mehrzweckhalle TVM, Gymnasium, AELF, Landwirtschaftsschule, Dreifachturnhalle, Schützenhaus, Schützengesellschaft, Kegelbahn, August-Horch-Berufsschule, Textilberufsschule, Hallen- und Freibad, Tennishalle, Tennisheim mit Plätzen, FCE-Vereinsanlage.

Für einen Großteil der o. g. Einrichtungen mussten beim Neubau (z.B. Berufsschulen) bzw. diversen An- und Umbauten bereits umfangreiche Befreiungen von den vorgesehenen Bauflächen (sog. Baufenster gemäß festgelegter Baugrenzen) erteilt werden, sodass der B-Plan an vielen Stellen mit den tatsächlichen Bebauungen nicht mehr überein stimmt.

Die einzelnen Parzellen der ausgewiesenen Wohnbauflächen sind nahezu alle bebaut. Somit ist eine städtebauliche Notwendigkeit zur Planung nicht mehr erforderlich. Auch hier mussten schon vielfach Befreiungen, vor allem für Überschreitung der kleinen „Baufenster“, erteilt werden. Das Landratsamt Hof hat bei verschiedenen Bauvorhaben bereits die Empfehlung zur Aufhebung des B-Planes ausgesprochen.

Aus Sicht der Stadt Münchberg ist aufgrund des Klinikneubaues mit Neuaufstellung B-Plan „Klinikum“ nun endgültig der Zeitpunkt erreicht, dass die rechtskräftige Bauleitplanung komplett aufgehoben werden sollte. Es sind keine Gründe bekannt, die gegen eine Aufhebung sprechen.

2. Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt über eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gem. § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründungen zum Bebauungsplan.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Die Nutzungseinheiten innerhalb des B-Plan´s sind weitgehend definiert. Siehe hierzu die Aufzählung der Einrichtungen mit öffentlichem Charakter in der Begründung. Sollten sich Änderungen in größerem Umfang ergeben (z.B. aktuell beim Klinikum), wird ein neuer B-Plan aufgestellt. Hierbei sind die Umweltauswirkungen neu zu bewerten und abzuwägen. Ansonsten erfolgt die Beurteilung einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer künftigen Bebauung gem. § 34 BauGB, d.h. ein Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der bereits fast vollständigen Bebauung der großzügig bemessenen Wohnbaugrundstücke sind mögliche immissionschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) jedoch nicht zu erwarten.

Die „grüne Lunge“ des Planbereiches ist der Stadtpark. Dieser ist vollständig im Besitz der Stadt Münchberg und somit ist der Bestand gesichert. Eine kleine Teilfläche wird für das zukünftige Klinikum benötigt. Hierfür sollen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger stattfinden. Der Stadtpark steht allen Bürgern offen und hat mit verschiedenen Themen –und Verweilzonen, auch einen Kinderspielplatz. Durch die Aufhebung des B-Plans wird die Erholungsfunktion in keinster Weise beeinträchtigt.

Durch die Aufhebung des B-Plan´s entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Schutzgut Tiere/Pflanzen:

Die vorhandenen Privatgärten mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden auch nach der Aufhebung überwiegend bestehen bleiben. Die infolge zukünftiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand der Gärten führt i. d. R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume. Gleiches gilt für die vorhandenen Nutzungen mit öffentlichem Charakter im Planbereich. Der Bestand des Stadtparks als „grüne Lunge“ des Gebietes ist durch die Eigentumsituation gesichert.

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung geprägt und das natürliche Bodengefüge ist entsprechend beeinträchtigt. Eine zu erwartende bauliche Verdichtung im üblichen Rahmen führt zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Weiterhin bestehen größere Flächen, wie Stadtpark, Städtischer Sportplatz, Unterer städtischer Sportplatz, Sportanlage des FC Eintracht Münchberg und Freibad, die in ihrem Bestand nicht gefährdet sind.

Schutzgut Wasser:

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein größerer Teich und das Freibad. Weiterhin verläuft entlang der nördlichen Grenze der sog. „Schlegler Bach“. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind durch die Aufhebung des B-Plan´s nicht zu erwarten. Unabhängig vom B-Plan gibt es im Bereich des Schlegler Bach Überlegungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzkonzept. Hier sollen ggf. Rückstauflächen geschaffen werden. Diese würden außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan´s liegen.

Schutzgut Klima/Luft:

Emissionen treten im Rahmen der bisherigen unterschiedlichen Nutzungen auf. Weitere sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Größere vorhandene Grünflächen (Stadtpark, Sportplätze, Freibad) sind aufgrund der vorherrschenden Nutzung in ihrem Bestand gesichert.

Schutzgut Landschaft:

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Wohnnutzung und die weiteren zumeist öffentlichen Einrichtungen geprägt. Der Stadtpark dient hierbei als „Grüne Lunge“ und gewissermaßen als Bindeglied zwischen der Wohnbebauung in der Schillerstraße und den weiteren Nutzungen im Nordwesten. Eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Zusammenfassung:

Durch das Aufhebungsverfahren wird keine UVP-Pflicht bzw. keine Vorprüfungspflicht ausgelöst, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang nicht zu erwarten sind. Siehe o. g. Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern.

3. Planunterlagen

Nachdem der B-Plan aufgrund seines Alters nicht digital vorliegt und aufgrund seines „Zustandes“ (mit „Elefantenhaut“ überzogen, gefaltet, tlw. überklebt, etc.) auch nicht eingescannt werden kann, wurde die Planung abfotografiert und ist in der Anlage nachrichtlich dargestellt. Sollte das Verfahren es erfordern, dass die Anlagen in anderer Größe benötigt werden, wird gebeten sich direkt mit dem Stadtbauamt Münchberg (Tel. 09251/874-44) in Verbindung zu setzen.

Münchberg, den 12.09.2019

Stadt Münchberg

gez. Wolfrum

Lothar Wolfrum

Stadtbaumeister

Anlagen:

1. B-Plan komplett (ohne Deckblatt Verfahrensvermerke zur Änderung vom 01.09.1977)
2. Lageplan zum B-Plan
3. Legende und Verfahrensvermerke zum B-Plan
4. Verfahrensvermerke zur Änderung vom 01.09.1977

Anlage 2:

Lageplan zum B-Plan
















Anlage 3:










Legende und Verfahrensvermerke zum B-Plan

ZEICHENERKLÄRUNG:

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
-  STRASSEN- UND GRÜNFLÄCHENABGRENZUNGSLINIE
-  ZWINGENDE BAUGRENZE
-  VORDERE BAUGRENZE
-  SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE BAUGRENZE
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - IM EIGENTUM DER STADT -
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND EIN VOLLESGHOSS, DREHIG BIS 22°
-  ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND EIN VOLLESGHOSS, DREHIG BIS 30°
-  FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÖLREICHARTIG AUSGESTALTETE ERDG. NEBENGEBAUDE (GERÄTE, U.Ä.) - NUR IM MASSIVBAUWEISE -
-  FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÖLREICHARTIG AUSGESTALTETE ERDG. NEBENGEBAUDE (GERÄTE, U.Ä.) - NUR IM MASSIVBAUWEISE -
-  STRASSEN- UND WEGRÄNEN (O.B.)
-  SICHPUNKTE, VON JEDER STATION UND BEFESTIGUNG ÜBER 1:000 N. PREZISION ***

B. FÜR DIE HINWEISE:

-  BESTEHENDE GANZSTÜCKSGRENZEN
-  VORSCHLAG FÜR DI. TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
-  FLURSTÜCKNUMMERN
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHE
-  ALL ÖFFENTLICHE FLÄCHE NOCH ZU ERWERBEN
-  ALL ÖFFENTLICHE FLÄCHE NOCH ZU ERWERBEN
-  HÖHENLINIEN
-  KEINE ZUFAHRT ODER ZUGANG ZUR STR.

Die Festsetzungen dieses Plans stützen sich auf:

1. § 9 in Verbindung mit § 30 des Landesbauordnungsgesetzes
2. Die Verordnung vom 22. 4. 1961 (GVB. Nr. 15/61)
3. Die Bauplanungsverordnung (§§ 4-12, 14-12 und Anhänge)
4. Die Bayerische Bauordnung vom 1. 6. 1942 (Art. 1 Abs. 3 und Art. 19 Abs. 1) - und andere -

Die Stadt München hat mit Beschl. vom 9. 6. 1964 diesen B-Plan gemäß § 76 Abs. 1 u. 2 des Bauordnungsplans mit Entsch. vom 14. 3. 1966 Nr. IV/3-524/CM/5 - 11/65 genehmigt.

Die Regierung der Oberpfalz hat diesen B-Plan mit Entsch. vom 14. 3. 1966 Nr. IV/3-524/CM/5 - 11/65 genehmigt.

Der Grauburger Bauordnungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung Amtsblatt des Landkreises München, G. 12 B. 60, ab dem 15. 6. 1966 rechtsverbindlich.

Der Bauordnungsplan hat im Stadtbauamt München vom 3. 1. 1964, bis 31. 3. 1964 aufzulegen. Die Genehmigung des Bauordnungsplans, sowie der und der seiner Auflegung wurden deshalb durch Anschlag und Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises München bekanntgegeben.




Der Bauordnungsplan umfasst im wesentlichen die Flurnummern:

München, den 15. 3. 1966


Anlage 4:Verfahrensvermerke zur Änderung vom 01.09.1977

Für die Änderung nach § 11 BBauG
lt. Stadtratsbeschuß vom 12.8.1976

Zeichen für die Festsetzungen:

SO	Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO zulässig nur für Altenheim		Öffentliche Grünfläche-Parkanlage
	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze		Flächen für Garagen
	Zahl der Vollgeschoße zwingend		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

<38° Dachneigung von 15° bis 38°

 Firstrichtung

SD Satteldach
WD Walmdach
FD Flachdach

Die Änderung umfaßt im wesentlichen die Flurnummern:

1402/2, 1423, 1552, 1553, 1553/2, 1553/4, 1553/5, 1553/7, 1553/8, 1553/10, 1553/11, 1553/14, 1554, 1557, 1558, 1558/6, 1559, 1559/1, 1561, 1561/2, 1562, 1563, 1564, 1564/1, 1565, 1565/2, 1565/3, 1566, 1566/2, 1566/4, 1566/5, 1590, 1561/1

Die Zufahrt für das Grundstück Fl.Nr. 1559/1 besteht von der B 2 aus

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 7.1.1977 bis 11.2.1977 in Münchberg öffentlich ausgelegt.

Münchberg, den 25.2.1977
1. Bürgermeister

Die Stadt Münchberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.2.1977 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Münchberg, den 25.2.1977
1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberfranken hat die Bebauungsplanänderung mit EntschlieÙung (Verfügung vom 6.6.77 Nr. 420-5234 M 7-1170 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Okt. 1963 - GVBl. S. 494) genehmigt.

Bayreuth, den 6.6.77
I.A.

Die genehmigte Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung vom 1.9.1977 bis 11.10.1977 in Münchberg gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 1.9.1977 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtswirksam.

Münchberg, den 12.10.1977
1. Bürgermeister