

Stadt Freyung

Bebauungsplan
SO Entwicklungsfläche Geyersberg

Erläuterung und Begründung

1. Planungsanlass

Anlässlich und im Rahmen der geplanten Gartenschau 2022 soll im Ortsteil Geyersberg der Bereich ‚Gesa-Klinik‘ neu geordnet werden, um einen neuen attraktiven Naherholungs- und Ausstellungsbereich zu schaffen und um eine neue Bauentwicklung im Kernbereich dieses Areal zu schaffen.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 4,68 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

467 tw; 467/1; 467/2; 467/3; 468 tw.; 469/1 tw; 470 tw.; 470/3;
477; 478/2; 506/3 Gmk. Ort

3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Anlässlich der geplanten Landesgartenschau soll der südliche Bereich des Planungsgebietes künftig als Naherholungsfläche gestaltet werden.

Der vorliegende Bauentwurf für diese Freiflächen-Neugestaltung bezieht dabei die vorhandene Grundstruktur des Landschaftsraumes intensiv ein:

Die Topographie (Südhang), den Grünraum mit seinem Bewuchs und den vorhandenen Wald.

Im Sinne einer guten Erlebbarkeit wird dieser Landschaftsraum zusätzlich zu dem vorhandenen Weg mit weiteren Fußwegen (möglichst gehfreundlich) erschlossen. Es werden diesem Weg attraktive Aufenthaltsflächen an geeigneter Stelle zugeordnet.

Die vorhandene charakteristische Flora wird durch besondere Pflanzflächen ergänzt mit attraktiven aber auch standortgerechten Pflanzungen.

Die nördlich anschließende (private) Bauentwicklungsfläche wird zeitlich begrenzt in die Landesgartenschau miteinbezogen – hier mit besonders attraktiven Blickbeziehungen in den Landschaftsraum – bevor eine Neunutzung bzw. Neubebauung für den Fremdenverkehr realisiert wird.

Das Sondergebiet SO Entwicklungsfläche Fremdenverkehr ist gegliedert in Bauraum, Verkehrsraum und Grünraum.

Der Bauraum bzw. das Baufeld ist gegenüber der (noch) vorhandenen Bebauung deutlich reduziert, in der Höhe, vor allem aber auch in der Fläche, zugunsten von mehr Grünraum.

Die Festsetzung zur Höhe neuer baulicher Anlagen wird durch Maximalhöhen über N.N. bestimmt (hier max. 25 m ab dem Hauptplateau mit 760, 0 ü.N.N.

Die Erschließung der Bauten für den Fremdenverkehr soll über die vorhandene Zufahrt erfolgen, um auch künftig aufwendige Rückbau- bzw. Neuerschließungsarbeiten im nördlichen Planungsbereich zu vermeiden.

Im Nordosten ist eine platzartige Verkehrsfläche geplant, die während der Gartenschau als Eingangs- und Aufenthaltsfläche gestaltet und genutzt werden kann. Nach der Gartenschau kann diese Fläche als Besucherparkplatz für die geplanten Fremdenverkehrsbesucher genutzt werden.

Die Freiflächengestaltung für den neuen (privaten) Bauentwicklungsbereich weist im Norden einen Umbau des vorhandenen Waldrands aus. Das südliche und östliche Gebäudevorfeld ist als private Grünfläche mit standortgerechter Bepflanzung und naturnaher Grüngestaltung, wie sie bereits im Rahmen der Gartenschau realisiert werden soll, ausgewiesen.

Die Freiflächengestaltung ist also so angelegt, dass sie für die Landesgartenschau attraktiv und sinnvoll wirken kann, aber auch in der Zeit nach der Gartenschau für die Öffentlichkeit und den privaten Fremdenverkehrsbereich ohne aufwändige Umbaumaßnahmen weiterhin erhalten und genutzt werden kann.

Die zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Fremdenverkehr konzentriert, um Freyung als Fremdenverkehrsort zu stärken.

Das Maß der baulichen Nutzung – gegenüber dem Bestand deutlich reduziert – ist auf den Ortsteil mit seiner charakteristischen Bebauung aber auch auf die vorhandene Topographie abgestimmt.

Geländeänderungen insbesondere für zusätzliche Fußwege und Aufenthaltsflächen im Freien sind durch entsprechende Festsetzungen geregelt, wobei im Vordergrund eine möglichst naturbelassene Geländegestaltung mit nur maßvollen Geländeänderungen steht.

Die Erschließung baut sehr auf den Bestand auf und ergänzt die vorhandene Struktur.

Als natürliches Gelände wird die aufgefüllte Fläche des Abbruchbereiches in seiner organischen Ausformung zugrunde gelegt.

Für den Schutz vorhandener Grünstrukturen, für einen geordneten Regenwasserabfluss, für den Schallschutz im Planungsbereich und für den Brandschutz sind entsprechende Festsetzungen eingestellt.

Der Südwesten des Geltungsbereiches liegt im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Entsprechende Festsetzungen für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen (hier Wege) und Pflanzungen sind eingestellt (s. auch Umweltbericht).

Im Norden sind ‚Bodendenkmäler‘ (Säumerpfad) ausgewiesen. Auch hier sind entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise eingestellt.

Für die vorhandenen Infrastrukturleitungen (Stromversorgung, Wasserversorgung) sind entsprechende Hinweise bzw. Schutzbestimmungen eingestellt.