

AUFTAKTFEST

MITTWOCH, 24. MAI 2023

18.30 - 20.30 UHR

SCHULHOF GRUNDSCHULE HEINERSREUTH

DOKUMENTATION



Gemeinde Heinersreuth



freiraumpioniere
landschaftsarchitekten

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur



Gemeinde Heinersreuth
1. Bürgermeisterin Simone Kirschner
Kulmbacher Straße 14
95500 Heinersreuth
Tel. 0921 74 74 00
Fax. 0921 74 74 044

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt PartGmbH
Cranachstraße 12
99423 Weimar
Tel. 03643 80 84 32
Fax. 03643 80 84 37

Erarbeitet durch Cornelia Dittmar,
Inga Grube, Lukas Schomaker



freiraumpioniere landschaftsarchitekten
Cranachstraße 47
99423 Weimar
Tel. 03643 74 029 29
Fax. 03643 74 029 30
Erarbeitet durch Marcus Hamberger,
Constanze Hopfgarten

AUFTAKTFEST

EIN KURZER RÜCKBLICK

Am Mittwoch, den 24.05.2023 waren die Bürger:innen der Gemeinde Heinersreuth eingeladen, sich ab 18.30 Uhr an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu beteiligen. Im Rahmen eines Auftaktfestes auf dem Schulhof der Grundschule Heinersreuth war eine Ausstellung mit Informationen zu den unterschiedlichen Themenbereichen aufgebaut.

Die Veranstaltung wurde von der 1. Bürgermeisterin Simone Kirschner mit einleitenden Worten eröffnet. Das interdisziplinäre Planungsteam der Büros UmbauStadt und freiraumpioniere stellte sich ebenfalls vor und erläuterte kurz, was die wesentliche Funktion eines Flächennutzungsplans ist: Welche Nutzungen sollen auf welchen Flächen im Gemeindegebiet Platz finden?

Der Flächennutzungsplan setzt die Entwicklungsziele der Gemeinde rechtssicher und verbindlich fest. In einem mehrstufigen Verfahren müssen alle Entscheidungen begründet und abgewägt werden, wobei übergeordnete Behörden, umliegende Gemeinden und Bürger:innen mehrfach aufgefordert werden, schriftliche Stellungnahmen zu dem ausgelegten Planungsstand einzureichen. Insgesamt wird der Prozess bis zur Fertigstellung des neuen Flächennutzungsplans etwa 1,5 Jahre dauern.

Die etwa 60 Gäste konnten sich in lockerer Atmosphäre bei Getränken und Snacks durch die Ausstellung bewegen, die zu unterschiedlichen Themenbereichen des Flächennutzungsplans informierte. Die Mitarbeiter:innen der Planungsbüros führten angeregte Gespräche, erläuterten Zusammenhänge und ließen sich vor allem Hinweise für die Ausrichtung und Schwerpunktsetzung ihrer weiteren Arbeit geben.

Gegen 20.30 Uhr kam das Auftaktfest mit einer Verabschiedung durch die Bürgermeisterin zum Ende.

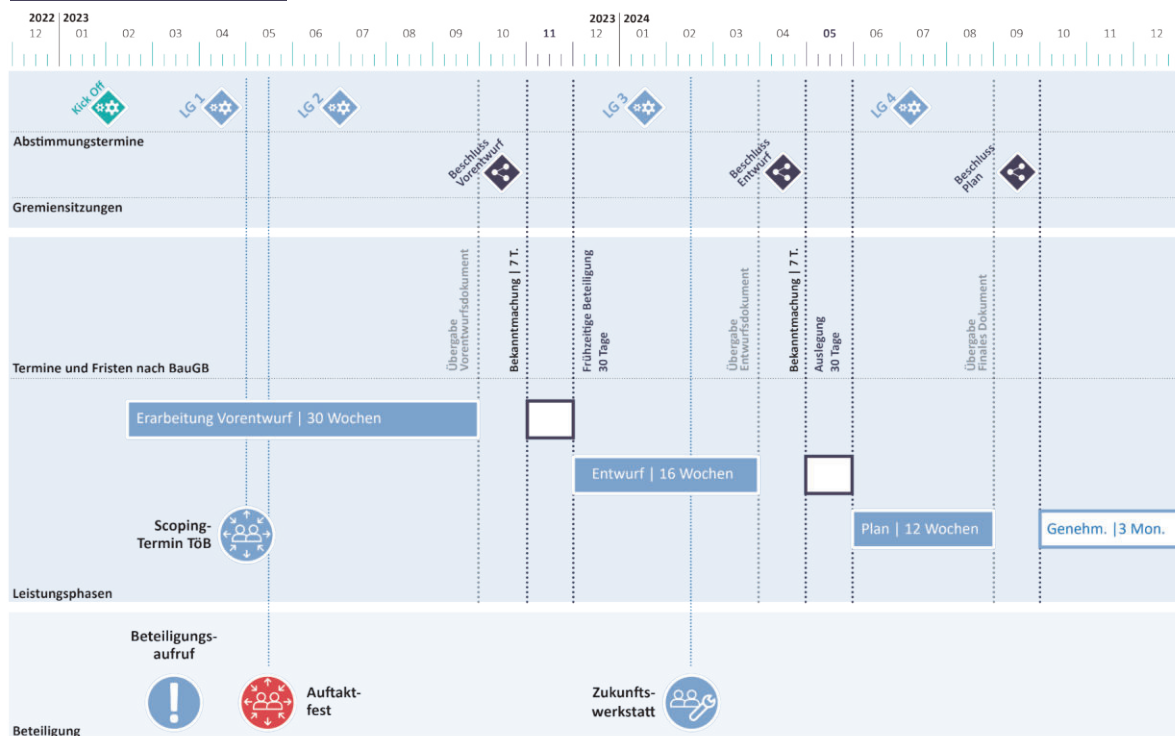
Zusätzlich zu den zwei öffentlichen Auslegungen ist eine weitere Veranstaltung zur Beteiligung der Bürger:innen und Bürger nach Vorliegen des Entwurfsstandes der Planung für Anfang 2024 vorgesehen.



Was ist ein Flächennutzungsplan?

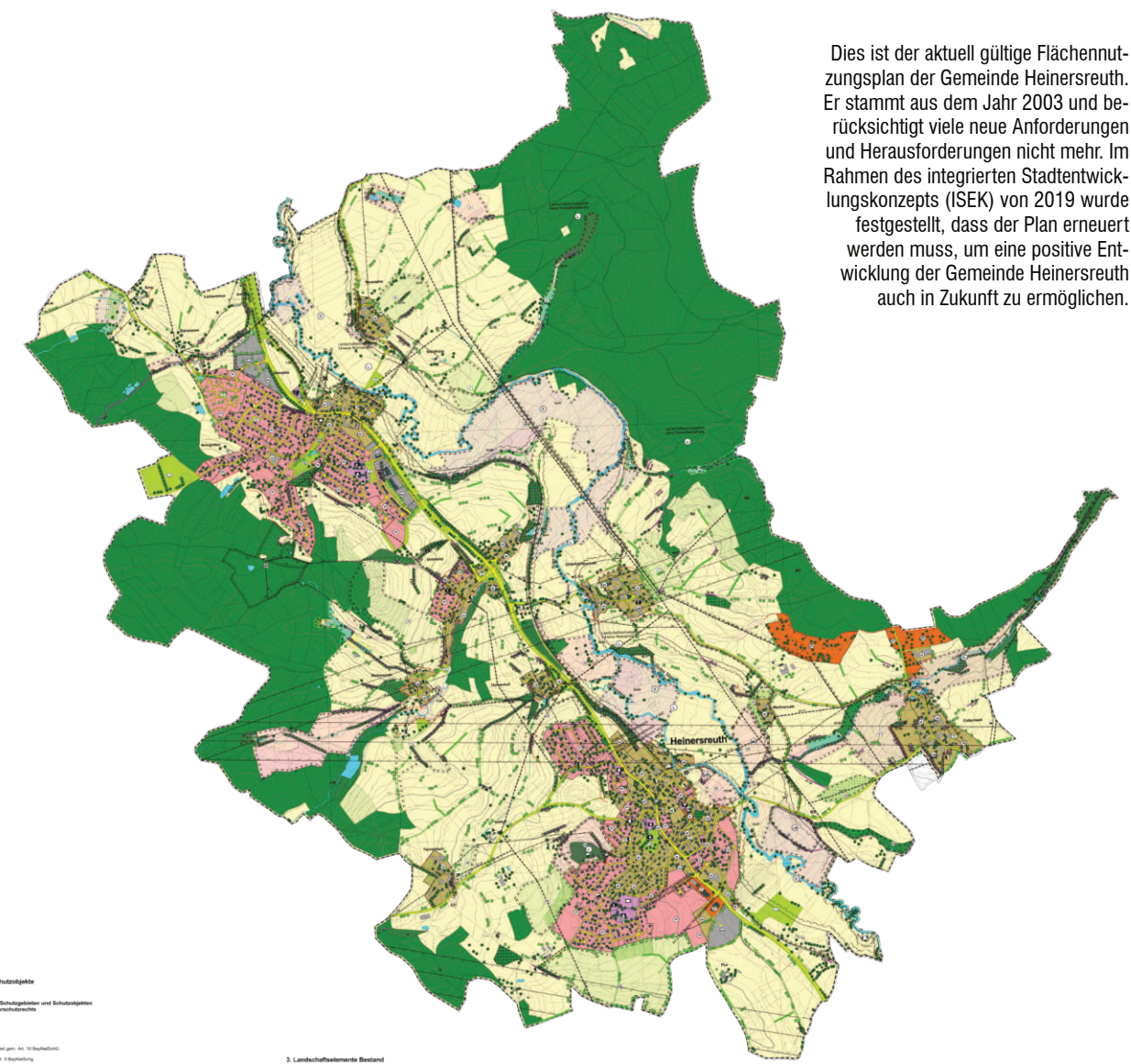


Zeitplan



Ein Flächennutzungsplan (FNP) legt fest, welche Nutzungsarten auf bestimmten Flächen zugelassen sind. Dieser Plan gilt für die gesamte Gemeinde und betrifft sowohl bebaute Gebiete als auch landwirtschaftliche oder bewaldete Flächen. Bei der Erstellung des Plans müssen sowohl die Vereinbarkeit unterschiedlicher Nutzungen miteinander als auch übergeordnete Vorgaben wie Naturschutz- und Hochwassergebiete sowie Verkehrswege berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan hat eine langfristige Wirkung und beeinflusst die Entwicklung der Gemeinde über viele Jahre hinweg. Konkret definiert der Plan, wo und in welcher Größe neue Wohngebiete entstehen können, welche Flächen für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen sind oder wo sich Gewerbebetriebe ansiedeln können. Der Flächennutzungsplan bleibt grundsätzlich solange in Kraft, bis er erneuert wird. Dies geschieht normalerweise alle 20 Jahre. Falls sich während dieser Zeit die Entwicklungsziele für bestimmte Flächen ändern, kann eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden, solange sie mit den allgemeinen Zielen des Plans vereinbar ist.



Dies ist der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Heinersreuth. Er stammt aus dem Jahr 2003 und berücksichtigt viele neue Anforderungen und Herausforderungen nicht mehr. Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) von 2019 wurde festgestellt, dass der Plan erneuert werden muss, um eine positive Entwicklung der Gemeinde Heinersreuth auch in Zukunft zu ermöglichen.

Ablauf eines Aufstellungsverfahrens

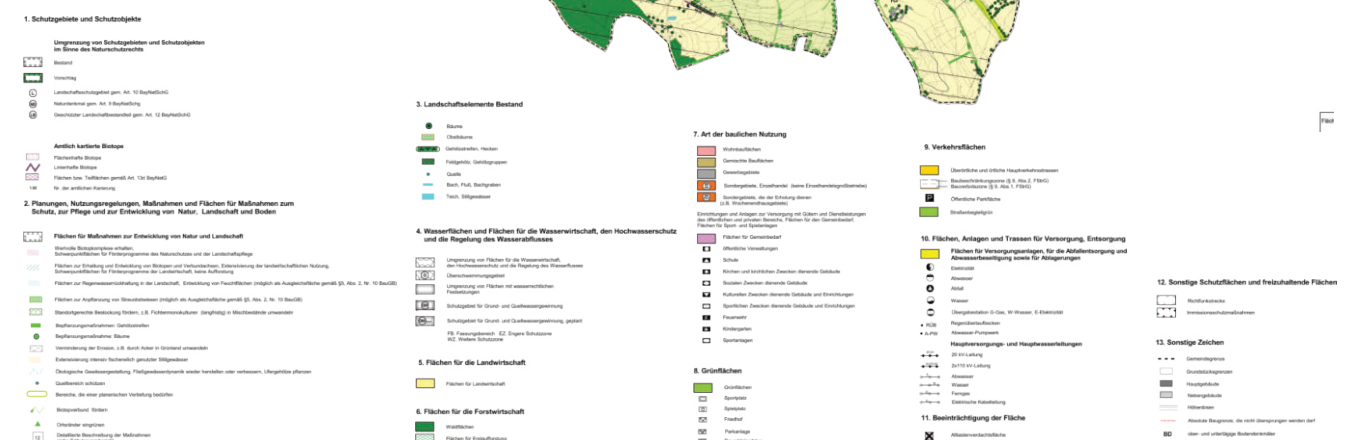
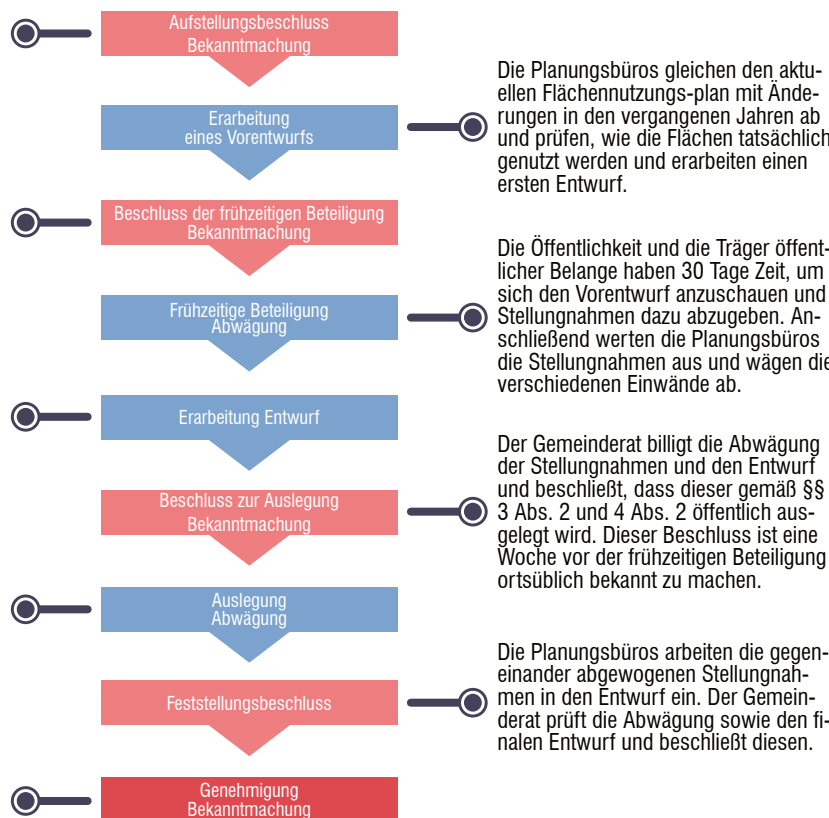
Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, dass ein Flächennutzungsplan neu aufgestellt werden soll. Dieser Beschluss ist ortsüblich über das Mitteilungsblatt oder die Website der Gemeinde bekannt zu machen.

Der Gemeinderat billigt den ersten Entwurf und beschließt, dass dieser gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt wird. Dieser Beschluss ist eine Woche vor der frühzeitigen Beteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und aller vorherigen Untersuchungen erarbeiten die Planungsbüros einen Entwurf für die zukünftige Flächenentwicklung der Gemeinde.

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange haben 30 Tage Zeit, um ihre Einwände und Stellungnahmen zu der Planung abzugeben. Anschließend werten die Planungsbüros die Stellungnahmen aus und wägen die verschiedenen Einwände ab.

Der beschlossene Flächennutzungsplan wird der in diesem Fall zuständigen höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Bayreuth, zur Genehmigung vorgelegt. Die erfolgte Genehmigung wird ortsüblich bekannt gemacht. Dadurch wird der Flächennutzungsplan wirksam.



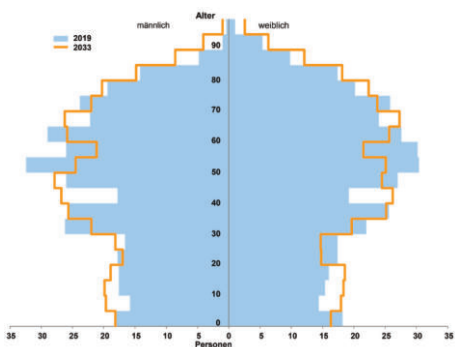
Wohnen und Wachstum



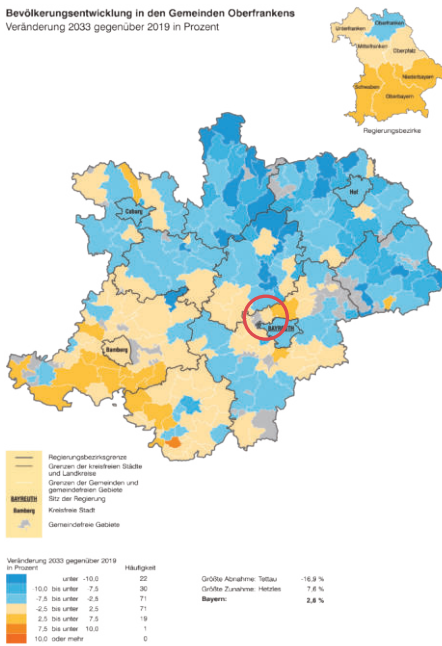
Bevölkerungsentwicklung bis 2033



Heinersreuths Bevölkerungsentwicklung wird stagnieren.

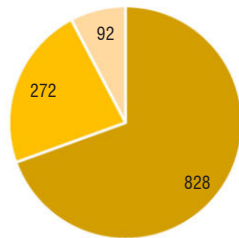


Heinersreuths Bevölkerung wird leicht altern. Jedoch werden voraussichtlich auch mehr Kinder geboren.



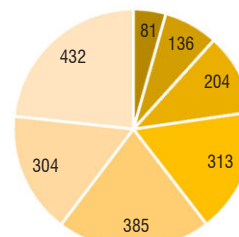
Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Heinersreuth ist ungefähr gleichbleibend. Dies entspricht den meisten anderen Gemeinden, die unmittelbar an Bayreuth angrenzen.

Wohnungsbestand



■ 1 Wohnung ■ 2 Wohnungen ■ 3 oder mehr Wohnungen

Die überwiegende Wohnform ist das Einfamilienhaus.



■ 1 Raum ■ 2 Räume ■ 3 Räume ■ 4 Räume ■ 5 Räume ■ 6 Räume ■ 7 oder mehr Räume

Die meisten Wohneinheiten in der Gemeinde haben mehr als 5 Räume.

Gesamtanzahl Wohneinheiten: 1.855

Gesamtanzahl Einwohner:innen: 3.742

Anzahl Personen in einem Haushalt: ø 2,02

Anzahl Zimmer in einer Wohneinheit: ø 5,1

Größe einer Wohneinheit: ø 107,8 m²

In Heinersreuth leben eher kleine Haushalte in großen Wohnungen bzw. Häusern. Gerade im Alter kann dies zur Herausforderung werden.

Wohnungsbedarf

Einwohner:innen 2030	3.820
Personen pro Wohnung	ca. 2
Rechnerischer Wohnbedarf	1.891 Wohneinheiten
Wohnungsreserve*	95 Wohneinheiten
Gesamtwohnbedarf	1.986 Wohneinheiten
Wohnungsbestand aktuell	1.855 Wohneinheiten
Differenz	131 Wohneinheiten

Noch herzustellende Wohneinheiten bis 2030: 131

*Eine Kommune profitiert davon, mit einer Wohnungsreserve zu kalkulieren. Sie macht kurzfristige Umzüge, bei sich verändernden Lebenssituationen möglich, schafft Ausweichmöglichkeiten, wenn umfangreiche Sanierungen anstehen und erweitert das Wohnungsangebot insgesamt. Eine solche Reserve ist vor allem im Mietwohnungsbau essenziell.

Themen aus dem ISEK

Neue Mitte Altenplos

Modellhafte Quartiersentwicklung für die Gemeinde Heinersreuth, die Gewerbe, soziale Nutzungen und Wohnen vereint. Besonderer Schwerpunkt sind attraktive und gemeinschaftsfördernde Freiräume, die eine neue Ortsmitte für Altenplos ausbilden.

Wohnzukunft Gemeinde Heinersreuth

Bestandsbauten sollen mit besonderem Augenmerk auf den ortsbildprägenden Charakter saniert werden. Neuausweisungen von Baugebieten sollen sich behutsam in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und zu einer Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsangebots beitragen.

Haus statt Lücke

Entwicklungsinitiative oder Weitervermittlung von bereits erschlossenen Grundstücken im Siedlungsgefüge, die bisher noch nicht bebaut wurden. Wohnraumentwicklung im Ein- und Zweifamilienhausbereich für junge Familien, die sich in Heinersreuth niederlassen wollen, ohne dafür neue Wohngebiete auszuweisen.

Wohnungsbedarf und Fläche

Der Bedarf an 131 Wohneinheiten kann auf unterschiedliche Weise gedeckt werden. Hier sind Unterschiedliche Szenarien aufgezeigt, wie sich die Wohnungen abbilden ließen.

Szenario 1: Erweiterung aktueller Wohnungsmix

70% Einfamilienhäuser (15 WE/ha) = 92 WE → 6,10 ha
23% Zweifamilienhäuser (30 WE/ha) = 30 WE → 1,00 ha
7% Mehrfamilienhäuser (50 WE/ha) = 9 WE → 0,18 ha
→ 7,28 ha

Szenario 2: Anpassung des Wohnungsmix

25% Mehrfamilienhäuser (50 WE/ha) = 33 WE → 0,66 ha
25% Reihenhäuser (40 WE/ha) = 33 WE → 0,83 ha
25% Zweifamilienhäuser (30 WE/ha) = 33 WE → 1,10 ha
25% Einfamilienhäuser (15 WE/ha) = 33 WE → 2,20 ha
→ 4,79 ha

Szenario 3: Diversifizierung des Wohnungsmix

50% Mehrfamilienhäuser (50 WE/ha) = 66 WE → 1,32 ha
25% Reihenhäuser (40 WE/ha) = 33 WE → 0,83 ha
25% Zweifamilienhäuser (30 WE/ha) = 33 WE → 1,10 ha
→ 3,25 ha

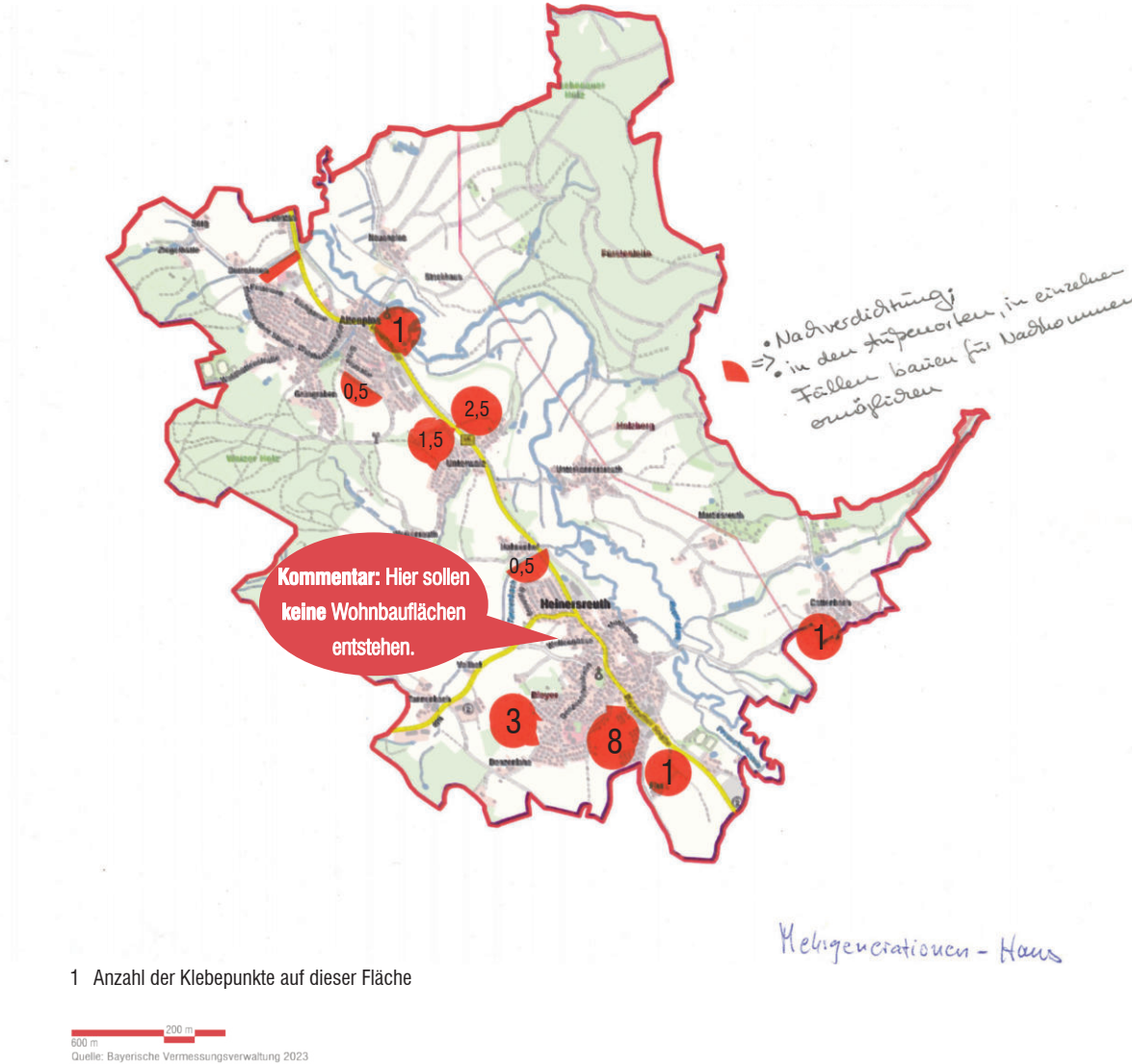
Die Lenkungsgruppe hat sich für eine Entwicklungsstrategie zwischen Szenario 2 und 3 ausgesprochen und möchte etwa 5 ha Wohnbauland entwickeln.

Wo können neue Wohngebiete entstehen?



Verteilen Sie Ihren roten Klebepunkt dort, wo Ihrer Meinung nach noch neue Wohngebiete entstehen könnten!

■ Diese Fläche entspricht 5 Hektar. Nach der überschlägigen Bedarfsanalyse ist das die benötigte Wohnbaufläche in den nächsten Jahrzehnten.



1 Anzahl der Klebepunkte auf dieser Fläche

Die Teilnehmenden wurden gebeten, durch einen Klebepunkt Orte auf der Karte zu markieren, die sich aus ihrer Sicht für weitere Wohnbauentwicklungen eignen würden. Die Fläche eines Klebepunktes auf der Karte entspricht ca. 5 Hektar. Es war ebenfalls möglich den Klebepunkt zu zerschneiden und auf mehrere Flächen aufzuteilen.

Aus den etwa 20 ausgefüllten Karten, deren Überlagerung oben abgebildet ist, lässt sich erkennen, dass sich Entwicklungsschwerpunkte fürs Wohnen im Süden und Westen von Heinersreuth und im Norden von Unterwaiz ablesen lassen. In einem nächsten Schritt werden diese Orte hinsichtlich ihrer realen Entwicklungspotenziale und ihrer planungsrechtlichen Einschränkungen geprüft.

Die dargestellten Statistiken sind vom Landesamt für Statistik übernommen.

Gewerbeentwicklung



Legende

■ Gewerbeflächen im aktuellen Flächennutzungsplan

Themen aus dem ISEK

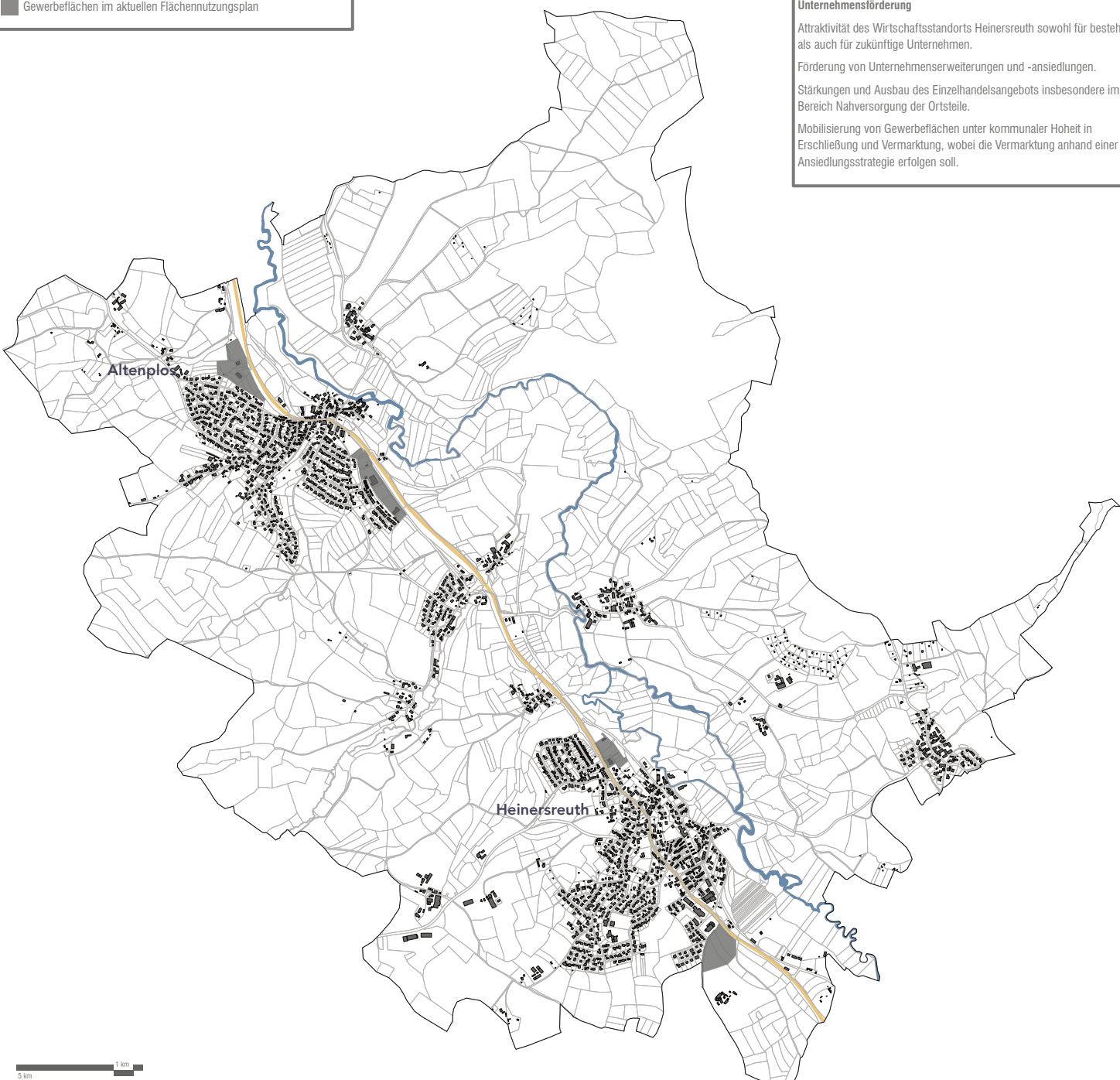
Unternehmensförderung

Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Heinersreuth sowohl für bestehende als auch für zukünftige Unternehmen.

Förderung von Unternehmenserweiterungen und -ansiedlungen.

Stärkungen und Ausbau des Einzelhandelsangebots insbesondere im Bereich Nahversorgung der Ortsteile.

Mobilisierung von Gewerbeflächen unter kommunaler Hoheit in Erschließung und Vermarktung, wobei die Vermarktung anhand einer Ansiedlungsstrategie erfolgen soll.



5 km



Logistik

Mittleres Logistikunternehmen
Fläche: 5 Hektar
45.000 m²
Beispiel: Logistikbetrieb in Kemnath

Großes Logistikzentrum
Fläche: 11 Hektar
110.000 m²
Beispiel: Lidl Logistik in Eggolsheim



Produktion

Mittlere Fertigungsstätte
Fläche: 4,5 Hektar
45.000 m²
Beispiel: Möbelproduktion in Kasendorf

Größere Fertigungsstätte
Fläche: 9 Hektar
90.000 m²
Beispiel: Porzellanproduktion in Speichersdorf



Versorgung

Kleiner Nahversorger
Fläche: 0,5 Hektar
5.000 m²
Beispiel: Discounter in Bad Berneck

Mittlerer Nahversorger
Fläche: 1 Hektar
10.000 m²
Beispiel: Supermarkt in Himmelskron



Handwerk

Werkstattbetrieb
Fläche: 0,08 Hektar
800 m²
Beispiel: Tischler, Schlosser, Elektro-Betrieb

Größerer Handwerksbetrieb
Fläche: 0,2 Hektar
2000 m²
Beispiel: Maurer, Dachdecker, Zimmerer



Altenplos

Mehrere Teilnehmer:innen können sich nahe der nördlichen Gemeindegrenze neue Gewerbeansiedlungen vorstellen. Sowohl Flächen nördlich der Mehrzweckhalle als auch auf Seite der Feuerwehr werden angesprochen. Während einzelne Personen auch größere Produktionsstätten für denkbar halten, äußern die meisten Interesse an einem kleinflächigen Nahversorger.

Einzelne Teilnehmer:innen sprechen sich zudem für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben zwischen Altenplos und Unterwaiz aus, während der Großteil gegen ein engeres Zusammenwachsen der Ortsteile ist.

Fazit der Teilnehmenden:

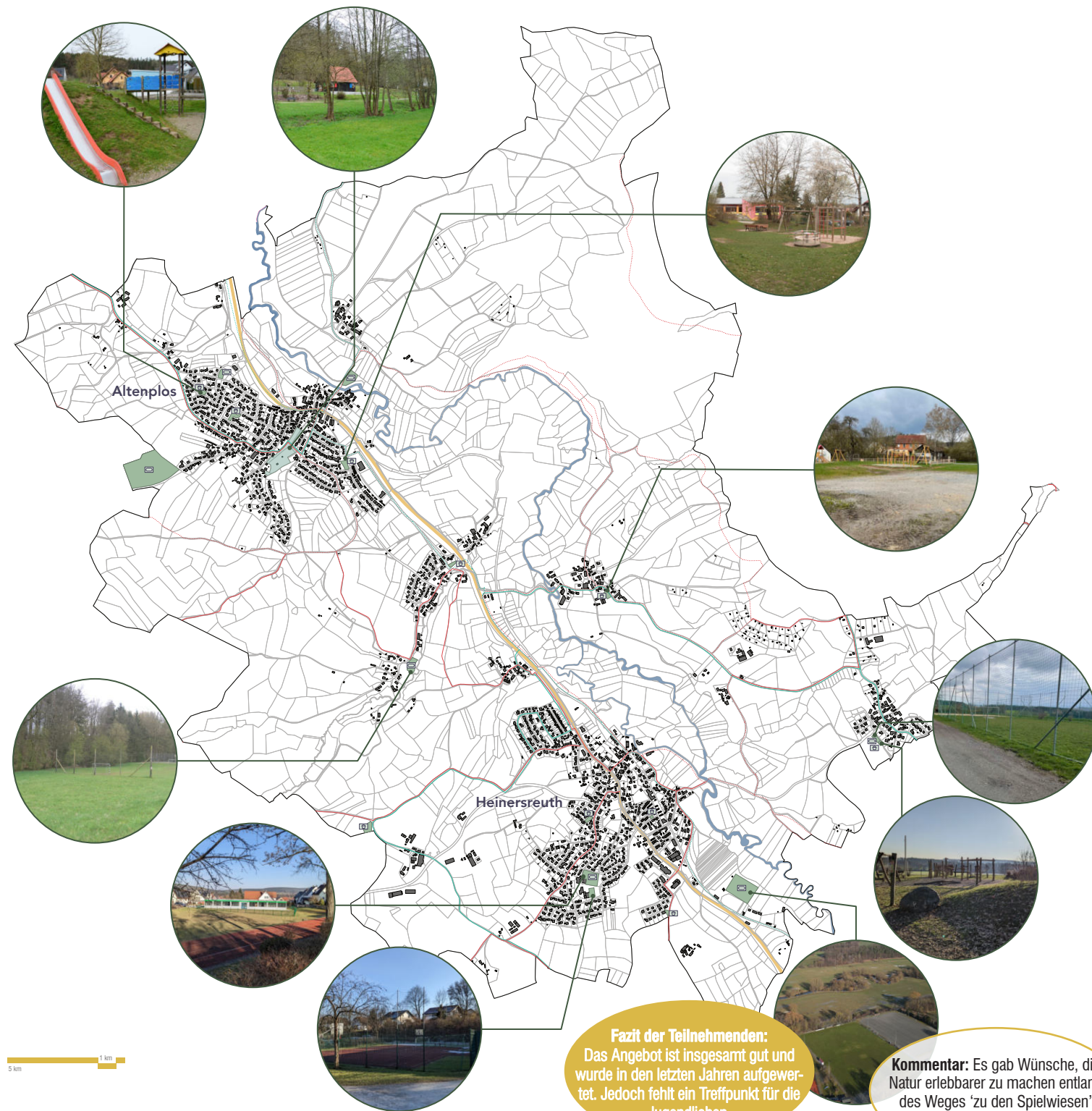
Die Gemeinde Heinersreuth sollte keine großflächigen Gewerbeansiedlungen anstreben, sondern an den nördlichen und südlichen Gemeindegrenzen punktuell ergänzen.

Heinersreuth

Viele Teilnehmer:innen können sich nahe der südlichen Gemeindegrenze neue Gewerbeansiedlungen vorstellen. Sowohl angrenzend an die Straße Eichenring ausgehend von der bestehenden Tankstelle als auch östlich der B85 zwischen den Sportstätten des SV Heinersreuth und der Biogasanlage. Vereinzelt wurde auch hier die Möglichkeit einer Produktionsstätte angebracht, hauptsächlich aber Handwerksbetriebe und kleinere Speditionsbetriebe.



Die Teilnehmenden wurden gebeten, anzugeben, welche Gewerbenutzungen sie sich wo im Gemeindegebiet vorstellen könnten. Sie konnten aus Vorschlägen für typische Gewerbenutzungen auswählen und diese auf der Karte platzieren. Dabei durften die Angaben der vorherigen Person angepasst, umgehängt oder entfernt werden. Sodass sich schließlich ein gemeinsames Bild ergab.



Fazit der Teilnehmenden:
Das Angebot ist insgesamt gut und wurde in den letzten Jahren aufgewertet. Jedoch fehlt ein Treffpunkt für die Jugendlichen.

Kommentar: Es gab Wünsche, die Natur erlebbarer zu machen entlang des Weges 'zu den Spielwiesen' bspw. durch eine Kneipanlage.

Legende

- Sportplätze
- Spielplätze
- Park
- Örtliche Radwege
- Überörtliche Radwege
- Örtliche Wanderwege
- Überörtliche Wanderwege

Themen aus dem ISEK

Spielplatzoffensive

Die Spielplätze der Gemeinde sollen unter Einbindung von Kindern und Jugendlichen bedarfsgerecht in Stand gesetzt und erweitert werden. Es gilt, ein Spiel und Freizeitangebot an möglichst viele Altersgruppen zu schaffen.

Natur pur

Die wertvollen Natur- und Landschaftsräume der Gemeinde Heinersreuth sollen erlebbar gemacht werden. Dadurch soll die Identifikation und Wertschätzung für diese ortsprägenden Räume gesteigert und durch unterschiedliche Aktionen zur Biodiversität und zum Artenschutz gestützt werden.

Neue Erholungsorte

Der Wunsch, sich in der Natur zu bewegen, soll durch unterschiedliche Stationen im Gemeindegebiet gefördert werden. Es sollen Erholungs- und Ausgleichsmöglichkeiten in der Natur geschaffen werden. Beispielsweise sollen Sitzbänke installiert werden und eine Kneipanlage erreicht werden.

Heinersreuth: eine Adresse für sanften Aktivtourismus

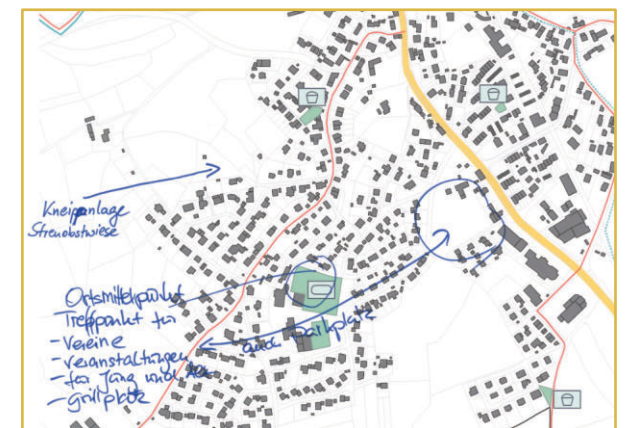
Die Gemeinde möchte sich als Ziel für Rad- und Wandertourismus etablieren. Dazu sollen die Wanderrouten ausgebaut, Beherrbergungs- und Gastronomieangebote gestärkt und das Marketing für den Tourismus in Heinersreuth verbessert werden.

Kommentar: Dieses Ziel wurde öfters angezweifelt, da dass Gastronomieangebot immer kleiner wird.

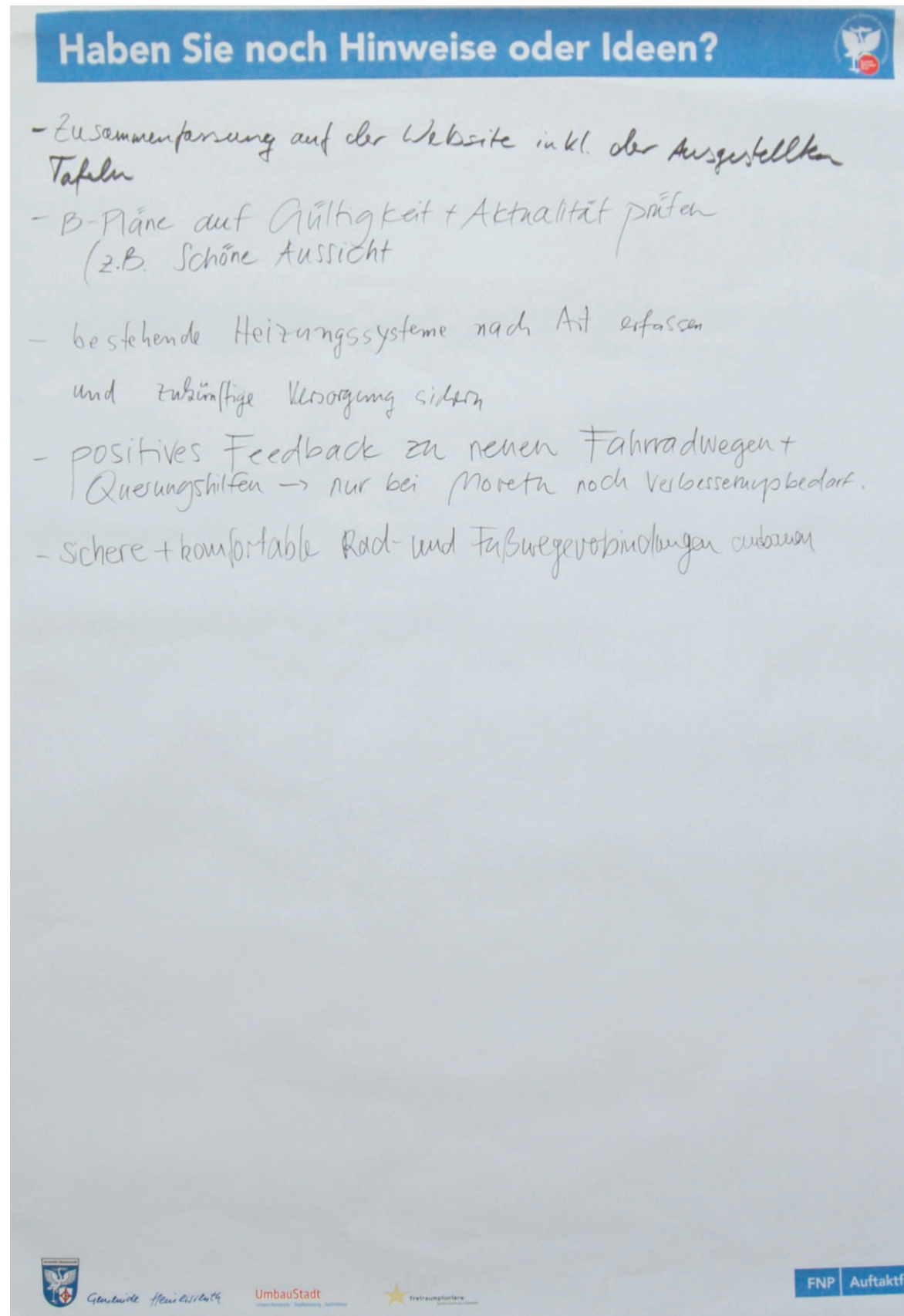


Die Teilnehmenden wurden gebeten ihre Meinungen zu äußern, inwieweit sie die Erholungs- und Freizeit Angebote im Gemeindegebiet nutzen und wie zufrieden sie mit diesen sind. Weiterhin gab es die Möglichkeit Wünsche zu fehlenden Angeboten auf der Karte zu markieren bzw. zu notieren.

Insgesamt wurde die Sport- und Spielplatzsituation als gut eingestuft. Jedoch wurde vermehrt ein fehlender Treffpunkt für Jugendliche angesprochen. Als möglicher Standort wurde der Sportplatz Richtung Bayreuth vorgeschlagen, da dieser abseits der Wohnbebauung liegt. Insgesamt gab es die Hinweise, lärmintensivere Nutzungen eher dezentraler zu verorten, um die Anwohnenden nicht zu stören. Weiterhin gab es von vielen Standbesucher:innen den Wunsch nach einer Ortsmitte bzw. einem Treffpunkt in Heinersreuth. Dafür wurde oft der 'alte Sportplatz' als Fläche vorgeschlagen. Als weiterer Vorschlag wurde die bisher unbebaute Fläche zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Lindenweg genannt.



Die Rad- und Wanderwegesituation wurde ebenfalls als grundlegend in Ordnung eingeordnet. Mehrfach wurde dabei der Wunsch geäußert, dass Cottenbach eine Rad/Fußwegeverbindung besonders nach Heinersreuth und Bayreuth benötigt. Entlang des Mainradweges fehlt ein überdachter Rastplatz. Des Weiteren gab es Stimmen, eine Wegeverbindung zwischen dem Neubaugebiet 'Eichenring' und 'am Lohacker' zu entwickeln.



Auf dem Ideenspeicher konnten alle Hinweise und Anmerkungen notiert werden, die keinem der vorgestellten Themen zuzuordnen waren. Die Hinweise werden geprüft und sofern sie sich im Rahmen des Flächennutzungsplans abbilden lassen, in die Ausarbeitung einfließen.



Insgesamt fiel das Feedback zu der Veranstaltung positiv aus. Viele Teilnehmende waren erfreut darüber, dass die Ziele des ISEKs nun weiter verfolgt werden und die Bürger:innen wieder im Rahmen von Beteiligungsformaten und Information in die Entwicklung mit einbezogen werden.

