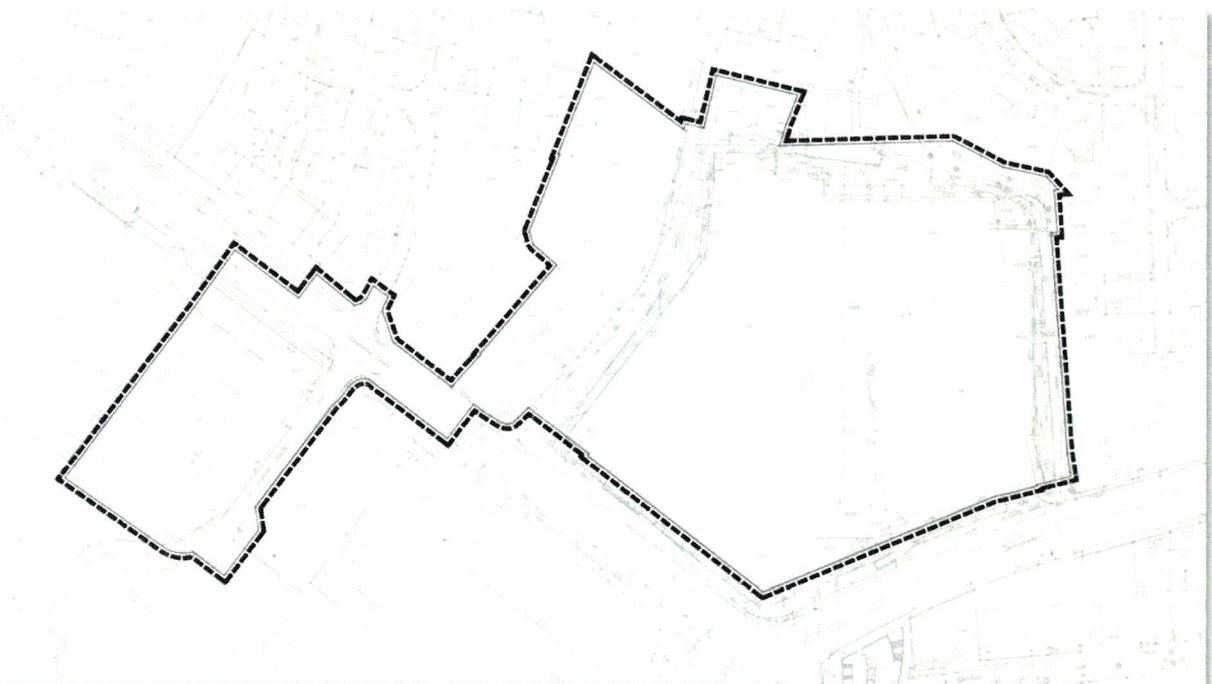




## Änderung des Flächennutzungsplans F 054/2 „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“

### Feststellungsbeschluss



### Begründung

Neumarkt i.d.OPf., den 25.01.2017

**Auftraggeber:**

Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt

Ansprechpartner:  
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann

**Bearbeitung:**

**AS+P**

**AS+P Albert Speer + Partner GmbH**  
Hedderichstraße 108 - 110  
60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 - 60 50 110  
E-Mail: [mail@as-p.de](mailto:mail@as-p.de)  
Internet: [www.as-p.de](http://www.as-p.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Joachim Bothe  
Dipl.-Ing. Sarah Riederer  
M.Sc. Torsten Vetterlein

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Anlass der Änderung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensübersicht .....</b>	<b>2</b>
2.1	Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	2
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	2
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	2
2.4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	2
2.5	Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	3
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
4.1	Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	5
4.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
4.3	Regionalplan Region Regensburg .....	6
4.4	Erforderlichkeit eines vereinfachten Raumordnungsverfahren .....	8
<b>5</b>	<b>Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan.....</b>	<b>8</b>
5.1	Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.....	8
5.2	Inhalte und Zielsetzung der Änderungsplanung.....	10
<b>6</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>11</b>
6.1	Auswirkungen auf den Einzelhandel .....	12
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr .....	13
6.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	14



## Begründung

### 1 Ausgangslage und Anlass der Änderung

Der „NeueMarkt“ wurde im September 2015 eröffnet. Aufgrund unterschiedlicher Anfragen soll das Angebot an Einrichtungen im „NeuenMarkt“ nun noch um Nutzungen für weitere Nutzergruppen erweitert sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Schwarzachweg durchgehend geöffnet werden. Außerdem entsprechen die festgesetzten Verkaufsflächengrößen teilweise nicht der Nachfrage an Mietflächen.

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung einer immissionschutzrechtlich „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke. Auf den bislang zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sollen künftig Büro- und Wohnnutzungen entwickelt werden. Damit können Grundstücke, die bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt wurden, an die bestehende dichtere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg angepasst werden und gleichzeitig ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dicht bebauten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Diese Bereiche sollen im Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzt werden.

Weitere Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Dafür soll auf der heute bestehenden ebenerdigen Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ein Parkhaus errichtet werden. In diesem Parkhaus sollen neben den zusätzlichen Stellplätzen für den „NeuenMarkt“ auch Stellplätze für die benachbarten Nutzungen an der Nürnberger Straße (Landratsamt, Flussmeisterei sowie das ebenfalls in diesem Bereich geplante Büro- und Verwaltungsgebäude) eröffnet werden. Zur Erschließung des Parkhauses ist eine Neuordnung des angrenzenden Straßenraums erforderlich.

Neben den genannten Änderungen sollen weitere einzelne Festsetzungen bzw. plangraphische Darstellungen an die „gebaute Realität“ angepasst werden. Dabei handelt es sich um untergeordnete Punkte wie die Anpassung des Verlaufs der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der öffentlichen Grünfläche, der Lage des Zufahrtsbereichs zur Hotelanlieferung in der öffentlichen Grünfläche westlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ oder der informellen Darstellung des Fahrbahnrandes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf entspricht nur in Teilen dieser geplanten Entwicklung. Dem Entwicklungsgebot kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ ist daher planungsrechtlich erforderlich.

Am 28.01.2016 hat der Stadtrat von Neumarkt daher den Beschluss gefasst, den wirksamen Flächennutzungsplan im o.g. Bereich zu ändern.

## **2 Verfahrensübersicht**

### **2.1 Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Am 28.01.2016 wurde vom Stadtrat die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Dabei wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig zum Bebauungsplan „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ zu ändern.

### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde am 19.04.2016 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Ratssaal des Rathauses in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen der Bürger zur Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

### **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2016 und einer Fristsetzung bis 09.05.2016 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 18 Schreiben, hiervon beinhalteten 8 inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemeinsam mit den Unterlagen zum Bebauungsplan „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet. In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Regel nicht zwischen Äußerungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und Äußerungen zur Aufstellung des Bebauungsplans unterschieden. Ein Großteil der Stellungnahmen hatte inhaltlich jedoch den Bebauungsplan zum Gegenstand, so dass sich aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben hat.

### **2.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Am 22.09.2016 wurde vom Stadtrat die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2016 (Neumarkter Tagblatt und Neumarkter Nachrichten) in der Zeit vom 11.10.2016 bis 11.11.2016 (einschließlich) im Rathaus

der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Flächennutzungsplans ergeben.

## **2.5 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 11.11.2016 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 16 Schreiben, hiervon beinhalteten 9 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemeinsam mit den Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde teilweise nicht zwischen Äußerungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und Äußerungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans unterschieden. Soweit die Stellungnahmen im Betreff die Änderung des Flächennutzungsplans anführten, inhaltlich jedoch den Bebauungsplan zum Gegenstand hatten, wurde im Abwägungsdokument zur Flächennutzungsplanänderung auf die Stellungnahmen des Planers zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ verwiesen.

In den Stellungnahmen wurde zudem teilweise auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Neue Sachverhalte wurden nicht vorgetragen. Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

### 3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung analog zur Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ geändert. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist deckungsgleich ist nun wie folgt umgrenzt (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Im Norden verläuft der Änderungsbereich durch das Allgemeine Wohngebiet westlich und östlich des Schwarzachwegs sowie durch die öffentliche Grünfläche und wird anschließend durch die südliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes an der Bernfurter Straße begrenzt.
- Im Osten wird der Änderungsbereich durch die westliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes an der Bernfurter Straße sowie des Mischgebietes an der Ecke Dammstraße / Altdorfer Straße begrenzt.
- Im Süden wird der Änderungsbereich durch die nördliche Grenze der Straßenverkehrsfläche der Dammstraße und der Nürnberger Straße sowie durch die nördliche Grenze der Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ und die östliche Grenze der Dr.-Grundler-Straße begrenzt und verläuft zudem durch das Mischgebiet westlich des Ludwig-Main-Donau-Kanals.
- Im Westen verläuft die Grenze des Änderungsbereichs durch das Mischgebiet westlich des Ludwig-Main-Donau-Kanals, durch die Straßenverkehrsfläche der Nürnberger Straße und mittig durch das westlich des Schwarzachwegs liegende Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiet.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst ca. 5,23 ha

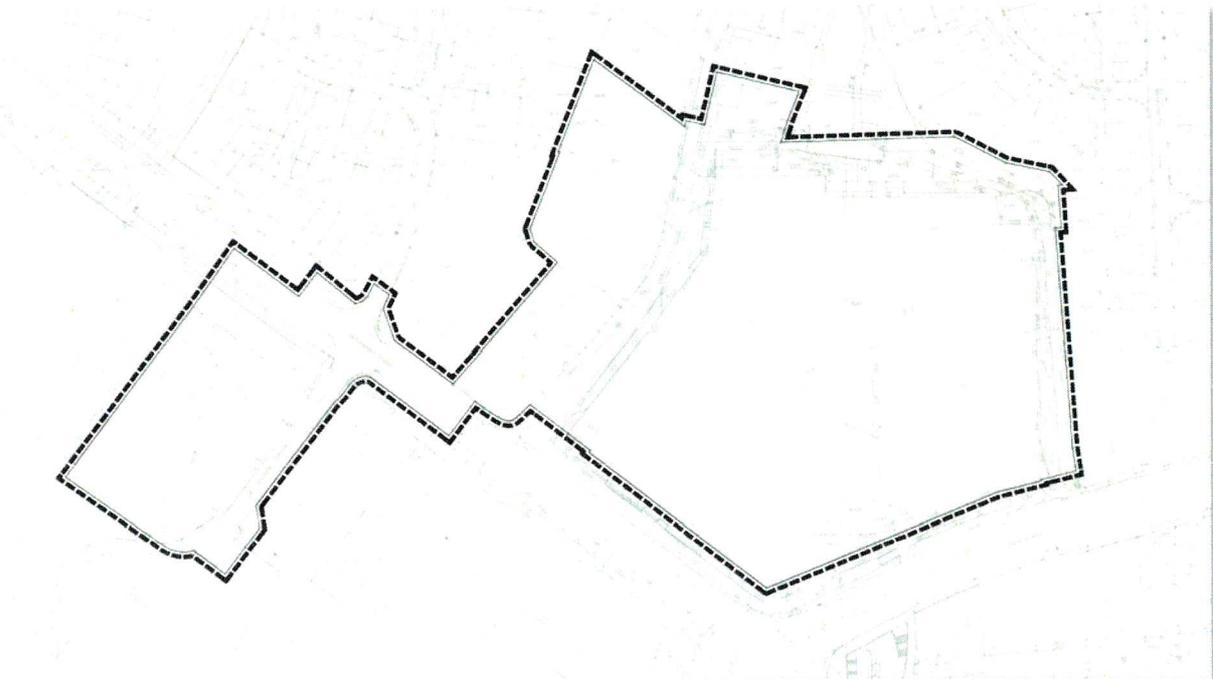


Abbildung 1: Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

## 4 Planungsrechtliche Vorgaben

### 4.1 Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Region Regensburg.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist am 01. September 2013 in Kraft getreten. Der Regionalplan Region Regensburg ist am 01.03.1988 in Kraft getreten und liegt nach mehreren Änderungen und Anpassungen mit Stand vom April 2003 vor. Teil A (überfachlicher Teil) wurde im Jahr 2010 neu gefasst und ist am 01. September 2011 in Kraft getreten. Der Regionalplan stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar.

### 4.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist als verdichteter Raum bzw. Oberzentrum ausgewiesen.

Die Oberzentren übernehmen Versorgungsaufgaben, die über die zentralörtliche Grundversorgung und teilweise über die Regionsgrenzen hinausgehen (**G 2.1.8**). Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird und Oberzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der spezialisierten höheren Versorgung dar (**G 2.1.8**) – bspw. in den Bereichen Aus- und Weiterbildung (Hochschulen), Gesundheit (Kliniken) und Kultur.

Der Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass er insbesondere bei der Wahrnehmung der Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen wirkt. (**G 2.2.7**)

Die Umgebung von Neumarkt ist als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen. Dieser Raum soll damit die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. nutzen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potentiale wie Brachflächen genutzt (Z 3.2) und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gewählt werden (G 3.1). Darüber hinaus soll die Zersiedelung der Landschaft verringert werden (G 3.3).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (Z 5.3.1). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (Z 5.3.2). „Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen [...], die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.“<sup>1</sup> Ziel ist, dass durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die ver-

---

<sup>1</sup> Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 60

brauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs oder sonstiger Bedarfs 25 v.H., bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H. bzw. mehr als 100.000 Einwohner 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (Z 5.3.3) „Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde („Verflechtungsbereich“), der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt.“<sup>2</sup>

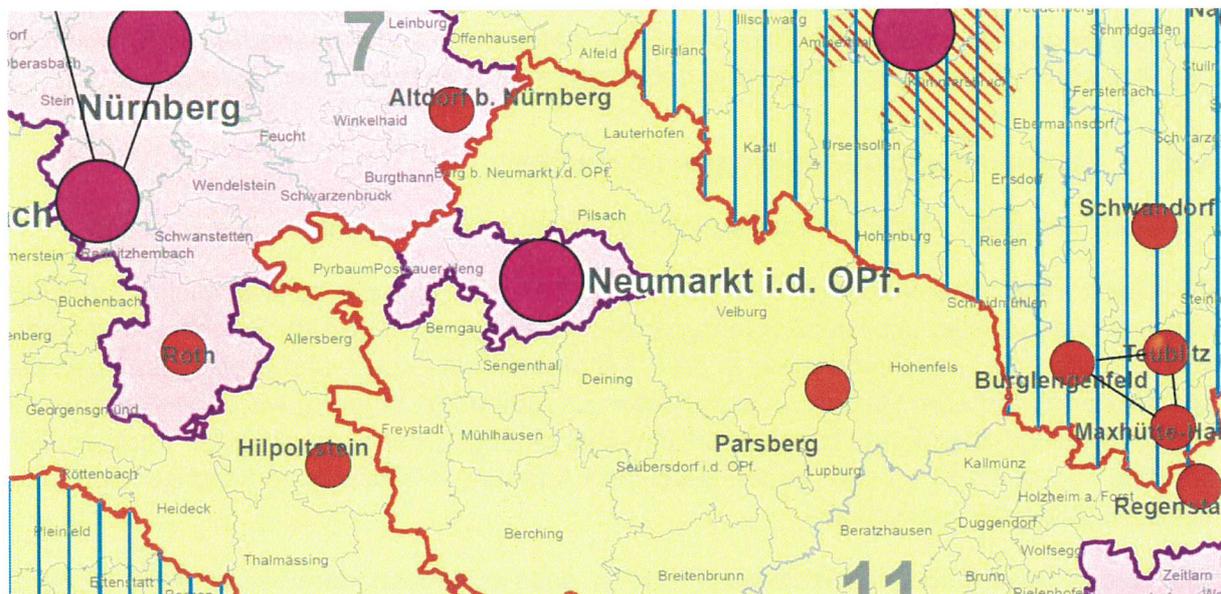


Abbildung 2: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2, Strukturkarte (Ausschnitt) (violetter Kreis: Oberzentrum, violette Fläche: verdichteter Raum, gelbe Fläche: allgemeiner ländlicher Raum)

## 4.3 Regionalplan Region Regensburg

### 4.3.1 Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze

Im Regionalplan Region Regensburg ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit Übernahme der Ziele der Strukturkarte aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 als Oberzentrum ausgewiesen.<sup>3</sup>

Gemäß dem Grundsatz A II 4.2.1 ist „anzustreben, den ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann und nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden.“ Dazu ist insbesondere „im Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i.d.OPf anzustreben,

<sup>2</sup> Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 62

<sup>3</sup> Hinweis: Im Text zum Regionalplan wird noch die vorherige Einstufung als „mögliches Oberzentrum“ aufgeführt

- [...] den motorisierten Individualverkehr und die damit einhergehenden Belastungen zu verringern, [...]
- die Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung zu verbessern.“ (Grundsatz A II 4.2.2)

Für die Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. ist gemäß Grundsatz A II 4.2.2 u.a. anzustreben

- Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen,
- das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zu erweitern und
- Einzelhandelsfunktionen in qualitativer Hinsicht zu ergänzen.

Durch die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und den nötigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll gewährleistet werden, dass der Raum seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann. Neumarkt i.d.OPf. soll Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen und verfügt durch die Nähe und die guten Verkehrsverbindungen dorthin als auch hier vorhandener Flächen- und Arbeitskraftreserven über eine gute Eignung als Alternativstandort.

Für die Ergänzung der Einzelhandelsfunktion und die Attraktivität der Kernstadt und ihrer Innenstadt sind vor allem Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Warengruppen bedeutsam.<sup>4</sup>

#### 4.3.2 Teil B Fachliche Ziele

Gemäß Ziel B IV 1.2.3 soll die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes in Neumarkt i.d.OPf. angestrebt werden. „Die Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur ist deshalb dringlich; das erfordert vor allem ein vermehrtes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen. [...] Entwicklungschancen liegen vor allem auch im weiteren Ausbau des bisher nur schwach ausgeprägten Dienstleistungsbereiches. Dem möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. kommt dabei die Aufgabe zu künftig verstärkt auch solche Dienstleistungen anzubieten, die bisher überwiegend von Einrichtungen im Raum Nürnberg erbracht wurden.“<sup>5</sup>

Im Einzelhandelsbereich sollen die zentralen Orte in ihren Mittelpunktspflichten u.a. durch die Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Geschäftszentren entwickelt und gestärkt werden. Grundsätzlich soll gemäß Ziel B IV 2.4 „eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs [...] gewährleistet werden.

Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden. Dabei soll insbesondere u.a. darauf hingewirkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird, [...]
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.“ (Ziel B IV 2.4)

---

<sup>4</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Regensburg(2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil A, S. 36f

<sup>5</sup> Regionaler Planungsverband Regensburg(2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 158f

Da Einzelhandelsgroßbetrieben selbst zentrumsbildende Eigenschaften besitzen, kommt es „bei der Errichtung von solchen Einzelhandelsbetrieben [...] deshalb darauf an, dass sie nach Möglichkeit in vorhandene Geschäftszentren integriert werden, gegebenenfalls zur Bildung von neuen Geschäftszentren beitragen oder zumindest die Funktionsfähigkeit solcher Zentren nicht gefährden und dass durch sie die Nahversorgung nicht wesentlich verschlechtert wird.“<sup>6</sup>

Die allgemeine ärztliche Versorgung soll gesichert und im Mittelbereich Neumarkt i.d.OPf. verbessert werden. (Ziel B VIII 2.1) Auch die spezielle gebietsärztliche Versorgung soll im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. angestrebt werden. (Ziel B VIII 2.2). Ziel ist die Erreichbarkeit von Ärzten in zumutbarer Entfernung für alle Bewohner der Region.<sup>7</sup>

#### **4.4 Erforderlichkeit eines vereinfachten Raumordnungsverfahren**

Das Einkaufszentrum im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.100 m<sup>2</sup>, das Gegenstand des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ war, fällt nach § 1 Nr. 19 RoV unter die Kategorie „Errichtung von Einkaufszentren“, weswegen bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ im Jahr 2012 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wurde. Dies erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz parallel zum Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Raumordnungsverfahren. Nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens hat die Regierung der Oberpfalz als landesplanerische Beurteilung mit Schreiben vom 04.07.2012 festgestellt, dass die Bauleitplanung „Unteres Tor II“ unter Beachtung der im Schreiben aufgeführten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspreche.

Da die Verkaufsflächengröße einzelner Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplans „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ vergrößert werden soll, wurde am 18.02.2016 die Erforderlichkeit eines erneuten Raumordnungsverfahrens mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die vorhandenen Verkaufsflächen sowie die beabsichtigten Änderungen deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Kaufkraftabschöpfung von 30 % liegen und die beabsichtigte Anhebung der Größe der Gesamtverkaufsfläche hinsichtlich der von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unkritisch eingeschätzt wird. Die Änderungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein erneutes Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

## **5 Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan**

### **5.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich zuletzt im Jahre 2013 geändert, um die damals geplante Entwicklung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ vorzubereiten.

---

<sup>6</sup> Regionaler Planungsverband Regensburg(2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 173

<sup>7</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Regensburg(2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 203

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ enthält der wirksame Flächennutzungsplan folgende Darstellungen (vgl. nachfolgende Abbildung):

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs sind ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO), das ebenfalls eine Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) enthält sowie „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) dargestellt. Flankierend dazu ist östlich, westlich und nördlich des Sondergebiets eine Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt, in der eine „Fläche für Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) liegt und in der der Verlauf einer Fuß- und Radwegeverbindung um das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ abgebildet ist. Nördlich und östlich des Sondergebiets schließen sich die Darstellungen von Mischgebieten (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und ein Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) an. Nach Westen abschwenkend schließt sich über die Darstellung einer (überörtlichen und örtlichen) Hauptverkehrsstraße (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit integriertem Symbol aus dem Landschaftsplan zur „Umgestaltung / Verengung der Einfallstraßen“ ein weiteres Mischgebiet an. Zwischen der Darstellung der Hauptverkehrsstraße und dem Mischgebiet befindet sich eine weitere Darstellung einer Grünfläche sowie die Darstellung einer Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB), welche den bestehenden Kanal „Pilsach-Leitgraben“ markiert. Im Süden des westlichen Mischgebiets, südlich der bestehenden Dr.-Grundler-Straße befinden sich zudem Darstellungen von Gemeinbedarfsmöglichkeiten (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB), die mit den Einrichtungen „öffentliche Verwaltung“ sowie „Schule“ zweckbestimmt sind.

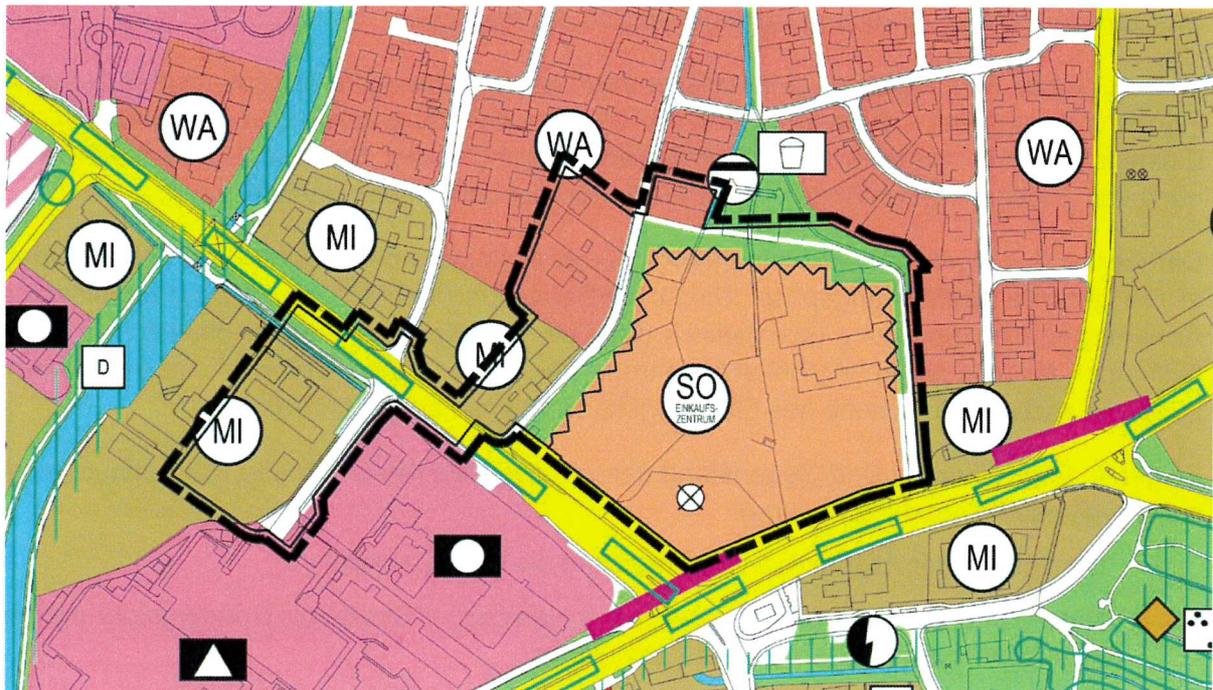


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans

## 5.2 Inhalte und Zielsetzung der Änderungsplanung

Die geplanten Entwicklungen des Bebauungsplans „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie des Mischgebiets südlich der Nürnberger Straße entsprechen nicht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.

Voraussetzung für die eingangs erwähnten geplanten Nutzungserweiterungen im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung einer immissionsschutzrechtlich „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke, auf denen künftig Büro- und Wohnnutzungen entwickelt werden sollen. Diese im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Allgemeine Wohngebiete dargestellten Bereiche sollen im Bebauungsplan daher als Mischgebiete festgesetzt werden.

Weitere Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Dafür soll auf der heute bestehenden ebenerdigen Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, ein Parkhaus errichtet werden. Zur Erschließung des Parkhauses ist zudem eine Neuordnung des angrenzenden Straßenraums erforderlich, wodurch die im Änderungsbereich befindlichen Darstellungen der Gemeinbedarfsflächen in Anspruch genommen werden.

Dem Entwicklungsgebot kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ ist daher planungsrechtlich erforderlich.

Im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist die Planung im Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch ist im Zuge der Bauarbeiten und Fertigstellung des Einkaufszentrums zwischenzeitlich eine Bodensanierung erfolgt, daher entfällt die Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan einzelne kleinere plangraphische Festsetzungen an die „gebaute Realität“ angepasst. Die für die Darstellung im Flächennutzungsplan relevante Änderung ist die Anpassung des Verlaufs des Fuß- und Radweges in der öffentlichen Grünfläche um das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ herum. Hier gab es eine leichte Verschwengung, die auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans nachgeführt wird.

Folgende Darstellungen sind Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Darstellung der Allgemeinen Wohngebiete als Mischgebiete,
- Darstellung des Mischgebiets südlich der Nürnberger Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken und Verwaltung“
- Herausnahme der Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“,
- Korrektur des Wegeverlaufs nördlich und östlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ zur Anpassung an die „gebaute Realität“
- Erweiterung des Straßenverlaufs der Dr.-Grundler-Straße Richtung Nordwesten

- Erweiterung des Straßenraums der Dr.-Grundler-Straße um die bisherigen Flächen für den Gemeinbedarf

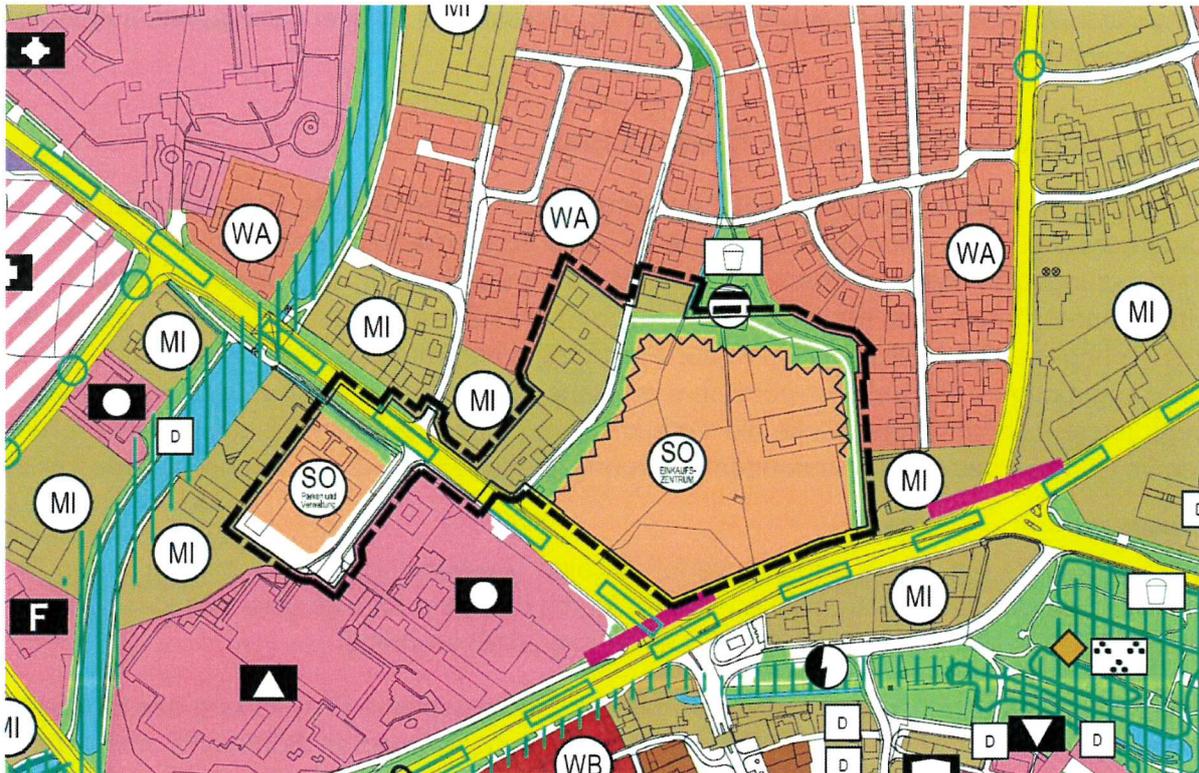


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans und geplanter Darstellung (Entwurf)

## 6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge des parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans laufenden Bebauungsplanverfahrens „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ werden die unten aufgeführten Fachgutachten erarbeitet. In diesen werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt, bewertet und daraus ableitend Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren gegeben.

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt
- Verkehrsuntersuchung
- schalltechnisches Gutachten
- Arten- und Umweltschutz, Umweltbericht
- Verschattungsstudie Darstellung der zusätzlichen Verschattungs- und Besonnungsverhältnisse durch die geplanten Erhöhungen der maximalen Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“
- Fachgutachten zur Bodensanierung und Baulandfreimachung

- Stellungnahme zu den Auswirkungen auf die Luftschadstoffimmissionsprognosen des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013

Daran anlehnend werden im Folgenden werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch die Änderungen der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan aufgeführt und beschrieben:

## **6.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Die geplanten Nutzungserweiterungen im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ erfordern zwar keine Änderungen der Darstellung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ im Flächennutzungsplan, dennoch kann die Verwirklichung der Planung zu Auswirkungen auf den Einzelhandel führen. Dies begründet sich dadurch, dass Darstellungsänderung von Allgemeinen Wohngebieten zu Mischgebieten zur Schaffung einer immissionschutzrechtlich „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke die Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplans „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ ist.

Daher wurde im o.g. Bebauungsplanverfahren eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ durch das Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg (August 2016) erarbeitet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ in keinem der vier untersuchungsrelevanten Sortimente von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen ist. Vielmehr ist standorträumlich eine Stärkung durch die bipolare Standortverteilung des innerstädtischen Einzelhandels, die der Frequenzförderung innerhalb von Altstadt und Innenstadt dient, zu erwarten. Weiterhin sind durch die Sortimentserweiterungen keine Schwächungen des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt sowie keine stadtbildprägenden Zunahmen von Leerständen abzusehen, da der Hauptgeschäftsbereich tendenziell gestärkt wird und die Nebengebäude durch nachfolgende Nutzungen im Dienstleistungsbereich, aber auch durch Innenstadtwohnungen, funktionsfähig bleiben. Darüber hinaus wurde ausgeschlossen, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der „zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamt-Funktionsfähigkeit verlieren werden.

Da wie beschrieben die Verkaufsflächengröße einzelner Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplans „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ vergrößert werden soll, wurde am 18.02.2016 die Erforderlichkeit eines erneuten Raumordnungsverfahrens mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die vorhandenen Verkaufsflächen sowie die beabsichtigten Änderungen deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Kaufkraftabschöpfung von 30 % liegen und die beabsichtigte Anhebung der Größe der Gesamtverkaufsfläche hinsichtlich der von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unkritisch eingeschätzt wird. Die Änderungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutung erkennen, so dass ein erneutes Raumordnungsverfahren aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde nicht erforderlich ist.

Für eine weitergehende Betrachtung des Themas Einzelhandel wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ verwiesen.

## **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die neuen Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sowie im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ und in den Mischgebieten ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. In diesem Zuge wurde vom Büro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Dr.-Ing. Ralf Huber-Erlor, Darmstadt (September 2016) eine Verkehrsprognose durchgeführt, die die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes und der Knotenpunkte überprüft hat. Für die Bewertung der Wirkungen im Endzustand sind – sowohl hinsichtlich der Verkehrsbelastungen als auch in lärmtechnischer Hinsicht – die Unterschiede zwischen den zu ermittelnden Belastungsfällen „Bestand“, „Prognose-Nullfall“ und „Prognose-Mitfall“ maßgebend.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in den Knotenpunkten des Planungsgebiets eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Eine Koordinierung der Knotenpunkte sorgt dafür, dass die Wartezeiten und Rückstaulängen in den Hauptrichtungen gering bleiben. Grundsätzlich stehen darüber hinaus noch geringfügige Kapazitätsreserven zur Verfügung, um eine höhere Verkehrsbelastung leistungsfähig abwickeln zu können.

Der leistungsgerechte Ausbau der Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Sondergebiets „Einkaufszentrums“ erfolgte bereits in den Jahren 2013 bis 2015. Im Zuge dieser Umbaumaßnahmen wurden auch bereits der südliche Schwarzachweg (ab Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) erneuert und die Einmündung in die Nürnberger Straße zum Kreisverkehrsplatz (mit Anbindung des Parkplatzes Landratsamt) ausgebaut. Für den Bereich Dr.-Grundler-Straße und dessen Anbindung an die Nürnberger Straße ist ein weiterer Ausbau des Straßennetzes erforderlich. Diesbezüglich wurde vom Büro R+T ein Entwurf für eine Erschließungsplanung vorgelegt.

Für eine weitergehende Betrachtung der Thematik Verkehr (Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsgutachten, Leistungsfähigkeit der Straßen und Knotenpunkte) wird auf das o.g. Fachgutachten zum Verkehr verwiesen.

Durch die geplanten Änderungen (insb. für die neuen Nutzungen) ist bezüglich der Stellplätze eine Überprüfung und Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden für Werktag und Samstag ermittelt. Insgesamt sind die folgenden grundsätzlichen Ergebnisse festzuhalten:

Werktags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen in der Spitze ein Bedarf von 383 PKW und damit eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 70 % erreicht.

Samstags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen ein Bedarf von 632 PKW und damit (theoretisch) eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 115 % erreicht. Dies bedeutet, dass das im Gebäude „NeuerMarkt“ bestehende Parkraumangebot für die geplanten Vorhaben nicht ausreicht und damit – rein rechnerisch – der Nachweis von weiteren 116 Stellplätzen erforderlich ist.

Es ist daher geplant, zusätzliche Stellplätze in einem Parkhaus in der Dr.-Grundler-Straße einzurichten.

Darüber hinaus ist zur Optimierung des Tiefgaragenbetriebs geplant, die Nutzung der Ein-/Ausfahrt im Schwarzachweg auch nach 22 Uhr zu ermöglichen. Dies ist bspw. für die Nutzung des Kinos oder des Fitnessstudios auch nach 22 Uhr erforderlich und aufgrund der Festsetzung der robusteren Mischgebiete im Umfeld schalltechnisch möglich.

Die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ sowie den Mischgebieten erfolgt auf der Grundlage der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der entsprechenden Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, welche die Stellplatzzahlen differenziert nach Nutzungen vorgibt.

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ und der Mischgebiete werden durch die Änderung nicht berührt.

Im Bereich der Dr.-Grundler-Straße sind insbesondere der Fuß- und Radverkehr zum Ostendorfer Gymnasium sowie der bestehende Radweg zum Ludwig-Main-Donau-Kanal zu berücksichtigen. Hier wird bei der Erschließungsplanung auf eine sichere und verträgliche Verkehrsführung geachtet. Die Gehwege sollen eine Breite zwischen 2,50 Meter und 3,25 Meter aufweisen, so dass sichere Aufenthalts- und Bewegungsflächen gewährleistet sind. Querungen werden in Form von Zebrastreifen an den Kreiseln angelegt. Der Radverkehr wird aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsbelastung und der verkehrsrechtlichen Einstufung der Dr.-Grundler-Straße (Vorschlag R+T: Tempo 30-Zone) auf der Fahrbahn geführt. Zum Radweg am Ludwig-Donau-Main-Kanal werden Verbindungen südlich des Parkhauses und an der Nürnberger Straße (Südseite) neu hergestellt. An der Nürnberger Straße wird dazu der Radweg rund 40 Meter vor der Einmündung der Dr.-Grundler-Straße über die bestehende Böschung zum neuen Radfahrstreifen geführt.

Für eine weitergehende Betrachtung der Thematik Verkehr wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ verwiesen.

### **6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Für die Änderung der Flächennutzungsplanung liegen keine Einschränkungen von Umweltzielen aus der Landes- und Regionalplanung vor und es sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz oder Wasserrecht betroffen.

Durch die frühere Nutzung der Fläche des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ u.a. als Schlachthof und als Betriebsgelände einer Tankstelle mit Mineralölhandel sowie durch die vor Jahrzehnten erfolgte Auffüllung des Geländes, war die Fläche bereits in großen Teilen versiegelt und mit Schadstoffen belastet. Im Zuge der Bauarbeiten und Fertigstellung des Einkaufszentrums konnte zwischenzeitlich eine Bodensanierung durchgeführt werden, weswegen die Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ entfallen konnte. Auch die weiteren Flächen im Änderungsbereich sind größtenteils bereits versiegelt und wurden seit Jahrzehnten baulich genutzt. Deren ökologische Wertigkeit kann daher als eher gering eingestuft werden.

Die **Schutzgüter Mensch** sowie **Klima und Luft** könnten bezüglich Lärm bzw. Luftschadstoffen aus neu entstehendem Verkehrsaufkommen und Gewerbelärm beeinträchtigt sein, insbesondere in der Umgebung. Aus diesem Grund ist im Flächennutzungsplan weiterhin an der östlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ zur Wohnbebauung dargestellt, dass Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB vorzunehmen sind. Die Lösung möglicherweise entstehender Konflikte erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“. Bei Realisierung der in dem zur Bauleitplanung erarbeiteten Lärmgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm, Luftschadstoffe, Verschattung und Erholung als nicht erheblich einzustufen.

Durch die Planung sind kaum Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten, da weiterhin dicht bebaute innerstädtische Flächen mit nur wenig eingestreuten Grünflächen vorhanden sein werden, die typische Wärmeinseln und somit Belastungszonen für das städtische Klima und Lokalklima darstellen. Die Erwartungen auf das **Schutzgut Klima** können daher als gering bewertet werden.

Die Änderungsplanung betrifft in weiten Teilen bereits versiegelte und bebaute bzw. zu Parkzwecken genutzte Flächen. Die darüber hinaus betroffenen Grünflächen sind als geringwertig einzustufen. Eine Inanspruchnahme hochwertiger Biotopflächen findet nicht statt. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** kann insgesamt daher als gering bewertet werden.

Im Bereich der Sondergebiete „Einkaufszentrum“ und „Parken und Verwaltung“ finden keine Eingriffe in das Schutzgut Boden statt bzw. wird der Versiegelungsgrad vergleichbar zu dem Voreingriffszustand bleiben. Das Änderungsgebiet weist bzgl. der unterschiedlichen Bodenfunktionen bereits eine erhebliche Vorbelastung durch seine innerstädtische Lage auf. Bisher unversiegelte Bereiche werden entsprechend der Eingriffsregelung kompensiert. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** kann insgesamt als gering bewertet werden.

Für die **Schutzgüter Kultur- und Sachgüter** sowie **Wasser** sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Zuge der städtebaulichen Umgestaltung folgen aus der Aufwertung der Flächen geringe und positive Effekte auf das **Schutzgut Ortsbild**.

Für eine weitergehende Betrachtung wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Für den Bebauungsplan „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ werden vom Büro Lösch, Amberg, eine Prüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Bzgl. der Umweltauswirkungen des konkreten Vorhabens wird im Sinne einer „umgekehrten Abschichtung“ zusätzlich auf diese verwiesen. Auch für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird auf den Bebauungsplan „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“ verwiesen.

