

Begründung

1. Ausgangssituation

Gemäß dem seit 30.03.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt wurde inmitten des Bereiches zwischen Amberger Straße, Altdorfer Straße und Umgehungsstraße ein Schulstandort mit benachbartem Schulsportplatz dargestellt.

Diese Darstellung wurde in Folge einer Prognose zur Bevölkerungs- und Schülerentwicklung der Stadt Neumarkt und aufgrund weiterer Analysen hinsichtlich der Schülerverteilung im Stadtgebiet getroffen. Der Standort für den Neubau einer Grundschule an der Eichendorffstraße wurde zudem 1997 rechtsverbindlich durch einen Bebauungsplan gesichert.

Die vorhergesagte Entwicklung der Schülerzahlen muss aus heutiger Sicht als zu optimistisch eingeschätzt werden. In der Prognose aus dem Jahr 1995 wurde der Höchstwert mit gesamtstädtisch über 3.000 Volksschülern für das Jahr 2005 vorausgesagt; tatsächlich war das Volksschülermaximum bereits im Schuljahr 2000/01 erreicht und lag bei lediglich 2.893 Schüler. In den vergangenen Jahren sank die Volksschülerzahl insgesamt um über 500 Kinder. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auf sehr lange Sicht der Bedarf nach Klassenzimmern (Volksschule) das Angebot übersteigen wird und die Schul- und Schulsportplatzplanungen am Altenhofweg aufgegeben werden können.

Entsprechend ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu ändern und ähnlich wie im dort noch rechtswirksamen Bebauungsplan ausschließlich durch Allgemeines Wohngebiet einen Abschluss zum Grünzug entlang des Loh- bzw. Wiesgrabens zu schaffen. Zusätzlich soll eine öffentliche Durchlässigkeit des Wohngebietes innerhalb einer Grünzone vom Altenhofweg zu den Weihern hin gesichert werden. Grenze der baulichen Ausdehnung nach Norden ist die aus dem Landschaftsplan bekannte Signatur der von Bebauung freizuhaltenden Flächen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschloss deshalb am 03.08.2006, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2004 im Gebiet „Altenhofweg“ zu ändern.

Mit dem Änderungsverfahren wird die Darstellung Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen zurückgenommen und stattdessen Allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche bis an den Altenhofweg neu dargestellt.

3. Lage und Größe des Gebietes:

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtkerns der Stadt Neumarkt inmitten des Stadtteiles „Altenhof“. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1,6 km. Die Änderung umfasst das Gebiet, das von folgenden Straßen umschlossen ist:

im Norden: den „Riedweiher“, Flur-Nr. 78/2, Gem. Mühlen

im Osten: durch bebaute Wohnbaugrundstücke

im Süden: durch den Altenhofweg

im Westen: durch bebaute Wohnbaugrundstücke am Altenhofweg.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,17 ha und gliedert sich wie folgt:

- Wohnbauflächen: ca. 1,58 ha
- Grün- und Ausgleichsflächen ca. 1,33 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,26 ha

4. Planungskonzept:

Die Wohnbebauung dehnt sich nach Nordosten bis zu der im Landschaftsplan verlaufenden Signatur der von Bebauung freizuhaltenen Flächen aus. Durch die Planung einer Schleifenstraße werden mit geringem Erschließungsaufwand die neuen Bauplätze erschlossen. Durch eine neue Grünverbindung von der Grünzone bis zum Altenhofweg mit öffentlichen Wegen gewinnt das Gebiet für Fußgänger, Radfahrer und Naherholungssuchende an Attraktivität.

In der Konzeption auf Bebauungsplanebene wird im Übergangsbereich zum Landschaftsraum auf die Bildung eines homogenen Siedlungskörpers geachtet.

5. Auswirkungen der Planung:

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanänderung „Altenhofweg“ wird eine endgültige, realisierbare Nutzungsregelung geschaffen, welche durch umfangreiche Grünflächen eine städtebaulich wichtige Siedlungszäsur sichert. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird als Bestandteil des bestehenden Grünzuges, welcher die Baugebiete „Altenhof“ und „Kohlenbrunnermühle“ voneinander trennt, langfristig festgesetzt. Die im Landschaftsplan als Trenngrün gekennzeichnete Fläche wird durch die Änderungsplanungen gesichert und erhält durch eine Erweiterung der Grünverbindung nach Süden eine städtebaulich wichtige Fortführung.

Bezüglich der Umweltauswirkungen ist keine Verschlechterung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu erkennen.

6. Kompensation:

Durch die verschiedenen vermeidungswirksamen Festsetzungen und die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurde ein Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft von 0,15 ha ermittelt und durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im gleichen Umfang kompensiert.

Neumarkt i.d.OPf., den 30.03.2009