



Flächennutzungsplanänderung „038 / 1 - Heiligenwiesen / Am Steinbach“



Begründung

Stand: 25.06.2015

erarbeitet durch:

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



KNYCHALLA + TEAM
ARCHITEKTUR und FREIRAUM
Bahnhofstrasse 7a, II. Stock, 92318 Neumarkt

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Lage und Größe des Plangebietes	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
4.	Planungskonzept	5
5.	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt-Kompensation.....	5

1. Anlass der Planung

Die Stadt Neumarkt beabsichtigt, den seit 21.05.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan „Heiligenwiesen“ im Teilbereich „Am Steinbach“ zu ändern.

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich den Siedlungskörper als überwiegend Mischgebiet dar.

Durch den Planfeststellungsbeschluss für die Kreuzung Blumenhof, Altdorfer Straße/Bundesstraße 299 (Berliner Ring) wurde im März 2012 die Anbindung des Mischgebietes an den Berliner Ring aufgelöst.

Außerdem wurde der öffentliche Geh- und Radweg nach Süden in den Grünzug verlegt.

Durch den Entfall der Anbindung des Planungsgebietes an die B299 würde die vorgesehene Mischnutzung nicht mehr möglich und das Grundstück unbebaut bleiben.

Für die unbebaute Fläche "Am Steinbach" liegen vom Grundstückseigentümer Planungsabsichten für eine geschlossene Riegelbebauung entlang des Berliner Rings und der Altdorfer Straße, sowie einer Kettenhausbebauung im Süden des Planungsbereiches vor.

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. besteht Bedarf an Wohnraum. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) schafft die Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Voraussetzung für die Erstellung von Wohnraum in diesem Bereich.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Neumarkt i.d.OPf. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1,7 km. Das Gelände weist von Nord nach Süd einen Höhenunterschied von ca. 4 m auf, von West nach Ost ca. 6,7 m. Im Norden grenzt der Berliner Ring, die B299 an, im Osten die Altdorfer Straße. Westlich an das Plangebiet grenzend befinden sich, durch die Straße Heiligenwiesen getrennt, zwei Mehrfamilienhäuser. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielflächen.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit ca. 1,1 ha ist im beiliegenden Lageplan dargestellt und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Holzheim:

Fl.Nrn. 221/1 Teilfl.; 221/5 Teilfl.; 222/1 Teilfl.; 222/2; 222/3; 222/4; 222/5; 222/6; 222/7; 222/8; 222/9; 222/10; 222/11; 222/12 Teilfl.; 222/13; 222/14; 222/15; 222/16; 223/1 Teilfl.; 223/15 Teilfl.; 235/52 Teilfl.; 133/6 Teilfl..

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Süden: von den Fl.Nrn. 133/6 Teilfl., 221/1 Teilfl., 223/1 Teilfl., und 223/15 Teilfl.

Im Westen: von den Fl.Nrn. 221/5 Teilfl., 235/8 und 253/52 Teilfl.

Im Norden: von den Fl.Nrn. 222/1 Teilfl., 222/12 Teilfl. und 235/52 Teilfläche

Im Osten: von der Fl.Nr. 133/6 Teilfl., alle Gemarkung Holzheim.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf hat am 26.01.2012 für das Gebiet „038/1 - Heiligenwiesen / Am Steinbach“ die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschlossen. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der betreffende Teilbereich des Bebauungsplanes „038 - Heiligenwiesen“ verliert seine Gültigkeit.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. gehört zusammen mit den Landkreisen Neumarkt, Regensburg, Cham, Kelheim zur Region 11 (Region Regensburg). Sie wird als „Große Kreisstadt“ und Oberzentrum eingestuft und liegt an den überregionalen Entwicklungsachsen Regensburg-Nürnberg bzw. Amberg-Neumarkt.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzustreben. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan ist Neumarkt als Oberzentrum an einer überregionalen Entwicklungsachse dargestellt. In Teilbereichen der Region, insbesondere im Oberzentrum Regensburg, im Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. sowie in den Mittelzentren Cham und Kelheim besteht ein Mangel an Wohnraum.

Um in diesen Städten Wohnraum in ausreichendem Umfang bereitstellen zu können, bedarf es gezielter Maßnahmen wie beispielsweise die Mobilisierung von Baulücken. Die Planungen unterstützen diese landesplanerischen Vorgaben in vollem Umfang.

Der Kreisverkehr des Berliner Ringes wurde im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens im März 2012 festgestellt. Der Umbau der Kreuzung in einen Kreisverkehr ist erfolgt. Im Rahmen des Umbaus wurde die Anbindung des Planungsgebietes an den Berliner Ring von der Straße Heiligenwiesen aus zurückgebaut.

Dies wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt (rechtskräftig seit 30.03.2004) mit integriertem Landschaftsplan ist der Änderungsbereich u.a. als „Mischgebiet“ dargestellt. Die südlichen Bereiche der Fl.Nr.222/11, 222/10 und 222/9 sind Teil eines Grünzu-

ges entlang des Steinbaches und von Bebauung freizuhalten. Diese Darstellung deckt sich jedoch nicht flächenscharf mit der Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Teile der öffentlichen Grünfläche gem. Flächennutzungsplan als Baugebiet (MI) dargestellt.

In dem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes soll dies angepasst werden. Das Baugebiet wird nach Süden um einen Streifen von ca. 10 m erweitert. Das Mischgebiet wird zurückgenommen, und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Außerdem wird die Darstellung Verkehrsfläche für den Teilbereich der Straße „Heiligenwiesen“ zurückgenommen und durch die Neudarstellung „Grünfläche“ ersetzt. Für die geplante Erschließung des Wohngebietes durch wird eine Verkehrsfläche dargestellt.

4. Planungskonzept

Von den Grundstückseigentümern Am Steinbach liegen Planungsabsichten für eine künftige Wohnbebauung als Block- und Kettenhausbebauung vor. Diese Nutzungsabsicht wird aufgegriffen und die Art der baulichen Nutzung von gemischter baulicher Nutzung (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Heiligenwiesen im Westen und wird durch eine öffentliche Stichstraße ergänzt. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche, von Bebauung freizuhalten, wird auf die Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Zum Bachlauf werden private Grünflächen angeordnet, so dass die Funktion des Grünzugs erhalten bleibt.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet stellt insgesamt eine Verbesserung der Wohnsituation dar, da so gewährleistet ist, dass die vorhandenen Wohngebiete keine Beeinträchtigung durch etwaige gewerbliche Verkehrsbelastung erfahren, die durch ein Mischgebiet ausgelöst würden. Für die geplante Wohnbebauung sind aufgrund der Nähe zum Berliner Ring Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Die geplante riegelartige Bebauung wirkt als Lärmschutz für die südlich angrenzenden Wohngebiete.

Der öffentliche Geh- und Radweg, der ursprünglich parallel zum Berliner Ring verlief, wurde im Zuge der Planfeststellung nach Süden verlegt und verläuft nun durch den Grünzug in West-Ost- Richtung.

5. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt-Kompensation

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft hauptsächlich die Umwandlung von Mischgebiet in Wohngebiet. Eine zusätzliche Versiegelung der Landschaft findet nicht statt. Der Eingriff durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist mit den festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Geltungsbereiches ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen, die über diese grünordnerischen Maßnahmen hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Es sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld bestehen Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe, die insbesondere von den Emissionen der stark befahrenen Altdorfer Straße und des Berliner Rings hervorgerufen werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung (bestehendes Baurecht Mischgebiet) ist davon auszugehen, dass das Gebiet unbebaut bleiben und vorhandene Belastungen fortbestehen würden.