

Erläuterungsbericht

1. Anlass der Planung

Am Standort Altdorfer Straße/Ziegelanger befinden sich mit dem Handelshof-Verbrauchermarkt und einem Netto-Discountmarkt zwei Lebensmittelanbieter. Dieser Versorgungsstandort erfüllt aufgrund seines unmittelbaren Wohngebietsbezugs maßgebliche Nahversorgungsfunktion für die standortnahe Wohnbevölkerung, reicht aber als Versorgungsstandort deutlich darüber hinaus.

Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen des Handelshof-Verbrauchermarktes ist zu sehen, dass der zur Kaufland Unternehmensgruppe gehörende Handelshof über eine für Kaufland-Standorte vergleichsweise geringe Verkaufsfläche verfügt.

Um den Standort auch weiterhin zu sichern, ist von den Eigentümern geplant, die bestehende Verkaufsfläche zu erweitern. Das Erweiterungsvorhaben ist den neuen Kundenbedürfnissen und einer modernen Warenpräsentation geschuldet. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei fast gleichbleibender Artikelanzahl nur auf einer vergrößerten Fläche zu realisieren. Die zunehmende Convenience-Orientierung, eine aufwändigere Ladengestaltung, Zusatzangebote und gesetzliche Vorgaben (u.a. sind hierbei die Auswirkungen der Pfandverordnung auf die ladeninterne Logistik in Form von Pfandrückgabeautomaten zu nennen) sind für einen größeren Platzbedarf entscheidend.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1200 Meter. Das Gelände ist weitgehend eben. Im Norden grenzen die Straße Am Ziegelanger sowie die Bebauung des Ortsteils Holzheim an das Plangebiet. Im Osten verläuft die Altdorfer Straße (St 2240). Im Süden und im Westen grenzen genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Osten:	durch die Fl.Nr. 133/6 Teilfl., 1081/12 Teilfl., Altdorfer Straße
Im Süden:	durch die Fl.Nr. 1054 Teilfl., 1074, 1074/2
Im Westen:	durch die Fl.Nr. 94/2, 94/3, 94/4, 86,1054/8 Teilfl.
Im Norden:	durch die Fl.Nr. 131/58 Teilfl., Straße Am Ziegelanger

Gleichzeitig soll die Anzahl der Kundenstellplätze erhöht werden, wodurch eine Umgestaltung des vorhandenen Parkplatzes notwendig ist. Dabei ist vorgesehen die erforderliche Stellplatzanzahl zu gewährleisten und dennoch eine angemessene Durchgrünung der Stellflächen zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist über die vorhandene Stichstraße zur Kreuzung Altdorfer Straße/Mussinanstraße an das örtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Fuß- und Radverkehr wird entlang der Altdorfer Straße über bestehende Fuß- und Radwege Stadteinwärts und Stadtauswärts geführt. Eine direkte Verbindung zum Wohngebiet Altenhof bietet der Fuß-Radweg mit Unterquerung der Altdorfer Straße.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die 2 in unmittelbarer Nähe befindlichen Bushaltestellen an der Altdorfer Straße und der Mussinanstraße gewährleistet.

5. Auswirkungen der Planung – Raumordnerische Verträglichkeit

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit und der Konformität mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt, die Gegenstand der Unterlagen ist.

Die Gutachter vertreten die Ansicht, dass durch die geplante Erweiterung des Kaufland SB-Warenhauses in Neumarkt i.d.OPf. keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Ebenso erfüllt das Planvorhaben nach Auffassung der Gutachter die Kriterien des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt“ sowie die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern in Bezug auf Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentszusammensetzungen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben vollumfänglich.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden (negative Auswirkungen). Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Kauflanderweiterung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse für ein Erweiterungsvorhaben des Verbrauchermarktes Kaufland „Am Ziegelanger“ haben ergeben, dass keine negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf Haupt- oder Nebenzentren bzw. die Nahversorgung in Neumarkt i.d.OPf. oder sonstigen Gemeinden im Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Folgende Punkte fassen die vorhabenrelevanten Auswirkungen zusammen:

- Das Erweiterungsvorhaben induziert bei Berechnung der Auswirkungen eine Umsatzverlagerungsquote von deutlich unter 10 %, daher sind keine

negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

- Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort und den zentralen Versorgungsbereichen ist im Verhältnis der Siedlungsgröße relativ weit. Die Einzugsbereiche des Vorhabens und zumindest vertriebskonzeptähnlicher (zukünftiger) Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen überschneiden sich nur bedingt.
- Der Verkaufsflächenanteil der Non-Food-Sortimente bei dem geplanten Erweiterungsvorhaben (rund 52 m²) ist im Verhältnis zu den Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sehr gering und breit gestreut (Textilien, Schuhe, Heimtextilien, GPK, Elektronik, Fahrradzubehör, Bücher, Medien, u.v.m.), weshalb das Planvorhaben nicht in Konkurrenz mit dem Zentralen Versorgungsbereich steht.
- Die Verkaufsflächenerweiterung um ca. 930 m² wird kaum spürbare Umsatzumverlagerungseffekte nach sich ziehen. Der Verkaufsflächenmehrbedarf ist den modernen Anforderungen an die Warenpräsentation und Ladengestaltung geschuldet.

Mit der Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes kann insbesondere die Versorgungssituation im Verbrauchermarktsegment den aktuellen Marktbedürfnissen (z.B. moderne Warenpräsentation und Ladengestaltung) angepasst werden, ohne dass dabei negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf Haupt- oder Nebenzentren bzw. die Nahversorgung in Neumarkt i.d.OPf. oder sonstigen Gemeinden im Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Demnach ist das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO aus Sicht der Gutachter zulässig.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - Kompensation

Grundlage des Umweltberichts bildet die gemäß § 2 (4) BauGB verbindlich durchzuführende Umweltprüfung, die als Regelverfahren für Flächennutzungs- und Bebauungspläne umweltbezogene Prüfungen vorschreibt.

Zusammenfassend kommt laut Umweltbericht der schutzgüterübergreifenden Betrachtung dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter überwiegend geringe Bedeutung, dem Schutz der menschlichen Gesundheit vor Lärm und Luftschadstoffen im Umfeld des Geltungsbereichs hohe Bedeutung zu. 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 (St 2240) hervorgerufen werden.

Trotz verschiedener Vermeidungsmaßnahmen und der Überplanung bestehender Bauflächen können Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht vollständig vermieden werden. Diesen Beeinträchtigungen steht die Rücknahme zulässiger Eingriffe entgegen, die bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gegengerechnet werden

können. 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner insgesamt geringen ökologischen Bedeutung unverändert erhalten bleibe. Die Erweiterung des Sondergebietes beansprucht Bau- und Grünflächen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder sonstiger Flächen aus dem Außenbereich und folgt somit dem Leitbild der vorrangigen Innenentwicklung. Der Bestand im Geltungsbereich weist überwiegend geringe Bedeutung für Natur und Landschaft und bestehendes Baurecht auf. Aus dem Flächennutzungsplan lassen sich keine Standortalternativen ableiten, mit denen die Planungsziele gleichwertig und dabei mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden können.

Neumarkt i.d.OPf., den 04.12.2012