

NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

Flächennutzungsplan-Änderung F 054/1

Teil A: Begründung

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Neumarkt i.d.OPf., den 31.01.2013

Auftraggeber:

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

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann

Bearbeitung:



AS&P -
Albert Speer und Partner GmbH
Hedderichstrasse 108 - 110
60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 - 60 50 110
E-Mail: mail@as-p.de
Internet: www.as-p.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Joachim Bothe
Dipl.-Ing. Sarah Riederer

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG.....	3
1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage und Anlass der Änderung	3
1.2 Verfahrensübersicht	3
2. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	5
3. Planungsrechtliche Vorgaben - Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006	5
3.2 Regionalplan Region Regensburg 2011	6
3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung – vereinfachtes Raumordnungsverfahren –	6
4. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....	8
5. Inhalte und Zielsetzung der Änderungsplanung.....	9
5.1 Planungsziele	9
5.2 Neue Darstellung im Flächennutzungsplan	10
6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	11
6.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel	11
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr	12
6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13

Teil A: Begründung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Plangebiet am nördlichen Rand der Altstadt von Neumarkt i. d. OPf. liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Ein Großteil der Fläche wurde von der Stadt Neumarkt an die Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH verkauft, welche auf der Fläche die Entwicklung eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Kino, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Gastronomie und Hotel plant. Durch dieses Vorhaben kann die zentral gelegene Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Daneben sollen eine Fläche an der Ecke Dammstraße / Amberger Straße sowie eine momentan als Parkierungsfläche genutzte Fläche südlich der Dammstraße einer neuen Nutzung als Mischgebiet zugeführt werden. Für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird der Bebauungsplan „Unteres Tor II“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf entspricht nur in Teilen dieser geplanten Entwicklung. Er sieht für einen Teilbereich des Plangebietes ein Sondergebiet vor und die für Mischnutzung vorgesehenen Flächen sind bereits als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine hinreichende „Entwicklung“ des Bebauungsplanes in Anwendung des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist jedoch nicht gegeben, da ein Teil der für den NeuenMarkt vorgesehenen Fläche ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt ist. Des Weiteren werden im Bereich Mühlstraße Änderungen der Verkehrsführung vorgenommen, u.a. wird die Mühlstraße abgehängt und zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des NeuenMarkts ein großzügiger Platzbereich nördlich der Mühlstraße geschaffen.

Dem Entwicklungsgebot kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilgebiet „Unteres Tor II“ ist planungsrechtlich erforderlich. Am 29.07.2010 hat der Stadtrat von Neumarkt den Beschluss gefasst, den geltenden Flächennutzungsplan zu ändern (FNP-Änderung F 054/1).

1.2 Verfahrensübersicht

1.2.1 Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Am 29.07.2010 wurde vom Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich „Unteres Tor II“ beschlossen. Dabei wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ zu ändern.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde am 27.03.2012 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Darüber hinaus gingen 2 schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2012 und einer Fristsetzung bis 30.03.2012 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 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 25 Schreiben, hiervon beinhalteten 14 inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden. Darüber hinaus gingen 2 Stellungnahmen anderer Ämter der Stadtverwaltung Neumarkt ein.

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB wurde i.d.R. 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.

1.2.4 Abwägungs- und Billigungsbeschluss, Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.09.2012 über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abwägend entschieden. Weiterhin hat der Stadtrat beschlossen, den Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplans zu ändern. Ferner hat der Stadtrat die Entwurfsfassung der Flächennutzungsplanänderung nebst zugehöriger Begründung und Umweltbericht gebilligt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1.2.5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.10.2012 in der Zeit vom 19.10.2012 bis 19.11.2012 (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.

1.2.6 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2012 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 19.11.2012 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 12 Schreiben, hiervon beinhalteten 4 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen wurde größtenteils 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.

2. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Westen: durch die Nürnberger Straße und die Grundstücke westlich des Schwarzachwegs

Im Norden: durch das Wohngrundstück östlich des Schwarzachwegs, die Wohngrundstücke an der Prälat-Buchner-Straße und an der Bernfurter Straße

Im Osten: durch die westliche Kante des mischgenutzten Grundstücks an der Ecke Dammstraße / Altdorfer Straße, die nördliche Kante der Dammstraße sowie die westliche und südliche Kante der mischgenutzten Grundstücke südlich der Dammstraße

Im Süden: durch den Kanal nördlich der mischgenutzten Grundstücke im Norden der Altstadt und die Abtsdorfer Gasse

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 4,1 ha.

Der Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nicht dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans, da insbesondere im östlichen Bereich die vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan den Darstellungen im Flächennutzungsplan bereits entsprechen.

3. Planungsrechtliche Vorgaben - 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.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt im ländlichen Raum, in der Gebietskategorie „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ sowie der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“. Die Stadt ist laut Landesentwicklungsprogramm im

System der Zentralen Orte als ein mögliches Oberzentrum einzustufen, welches Oberzentren bei der Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raumes sowie bei der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze ergänzen und bei Bedarf entlasten soll. Mögliche Oberzentren können als Standorte für oberzentrale Einrichtungen in Betracht kommen, sofern die Funktionsfähigkeit vergleichbarer Einrichtungen in benachbarten möglichen Oberzentren und Oberzentren nicht beeinträchtigt wird.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

3.2 Regionalplan Region Regensburg 2011

Durch Übernahme staatlicher Planungsziele ist Neumarkt auch im Regionalplan als mögliches Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i.d.OPf. dargestellt.

Die positive Entwicklung des ländlichen Teilraums Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i.d.OPf im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen soll weiterhin unterstützt werden. Durch die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätze und den nötigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll gewährleistet werden, dass der Raum seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann. Das mögliche Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. soll Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen.

Die günstige Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg ermöglicht es, die Ausstrahlungseffekte der Metropolregion vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen. Es soll u.a. angestrebt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern und in qualifizierten Tätigkeitsbereichen auszubauen, sowie die Einzelhandelsfunktionen in qualitativer Hinsicht zu ergänzen

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

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird,
- in Bereichen mit fehlenden oder noch nicht voll funktionsfähigen Geschäftszentren vorhandene Ansätze zur Erhaltung und Schaffung einer verbrauchernahen Grundversorgung sowie zur sinnvollen städtebaulichen Integration solcher Geschäftszentren möglichst weitgehend genutzt werden,
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.

3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung – vereinfachtes Raumordnungsverfahren –

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung der Landes- und Regionalplanung.

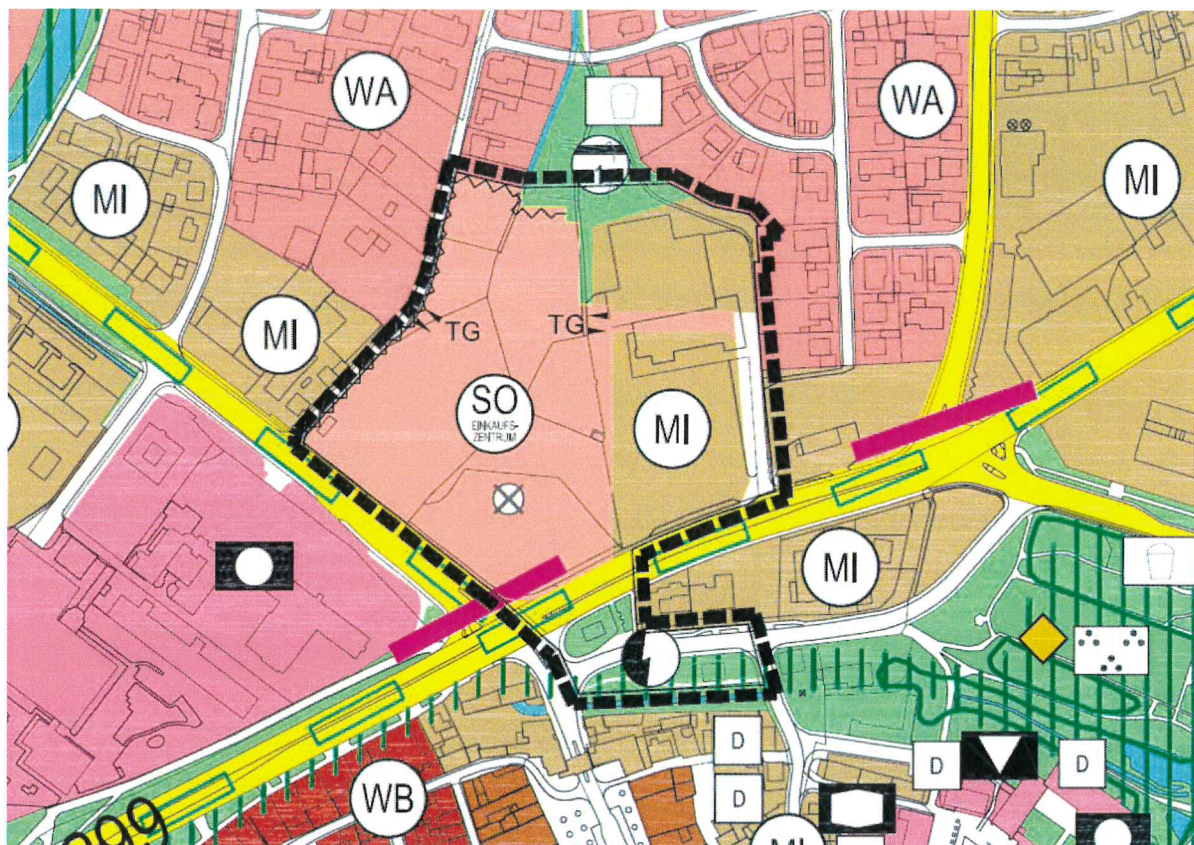
Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ soll großflächiger Einzelhandel entstehen. Für den Einzelhandel wird unterstellt, dass bei Einkaufszentren bzw. großflächigem Einzelhandel oberhalb der Regelvermutung in § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO (1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung bzw. städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestehen. Daher muss ein Einzelhandelsprojekt dieser Größe landesplanerisch überprüft werden.

Das geplante Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.100 m² fällt nach § 1 Nr. 19 RoV unter die Kategorie „Errichtung von Einkaufszentren“, für die ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll. Die zuständige Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz hat daher festgelegt, dass ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist (§ 15 Abs. 1 ROG und Art. 21 Abs. 1 Nr. 1 BayLplG i.V.m § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung). Nach § 16 ROG und Art. 23 BayLplG wurde das Verfahren parallel zum Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wurde die erforderliche Anhörung für die Nachbarkommunen parallel zu dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens hat die Regierung der Oberpfalz 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 entspricht. Bei den Maßgaben handelt es sich um Inhalte der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen. Die Behandlung der Maßgaben erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „Unteres Tor II“.

Damit ist die Änderung der Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

4. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2008): Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

--- Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. stellt im westlichen Teil des Änderungsgebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dar. Der östliche Teil des Plangebiets ist als Mischgebiet dargestellt, wobei ein Ausläufer des Sondergebiets in die Mischgebietsfläche ragt und mit einer Ein- bzw. Ausfahrt, Tiefgarage versehen ist. Eine zweite Ein- bzw. Ausfahrt, Tiefgarage ist am Schwarzachweg dargestellt. Die Dammstraße ist als örtliche Hauptverkehrsfläche dargestellt. Südlich der Dammstraße verläuft eine durchgängige Straßenverkehrsfläche (Mühlstraße) zur Unteren Marktstraße. Im Norden des Gebietes befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, in der eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken verzeichnet ist. Südlich der Dammstraße befindet sich eine weitere Grünfläche, die gleichzeitig als Trenngrün dargestellt ist, das von Bebauung freizuhalten ist.

Das Sondergebiet ist als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Außerdem befindet sich am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des Sondergebiets ein Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB.

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen folglich nur in Teilen der geplanten städtebaulichen Entwicklung.

5. Inhalte und Zielsetzung der Änderungsplanung

5.1 Planungsziele

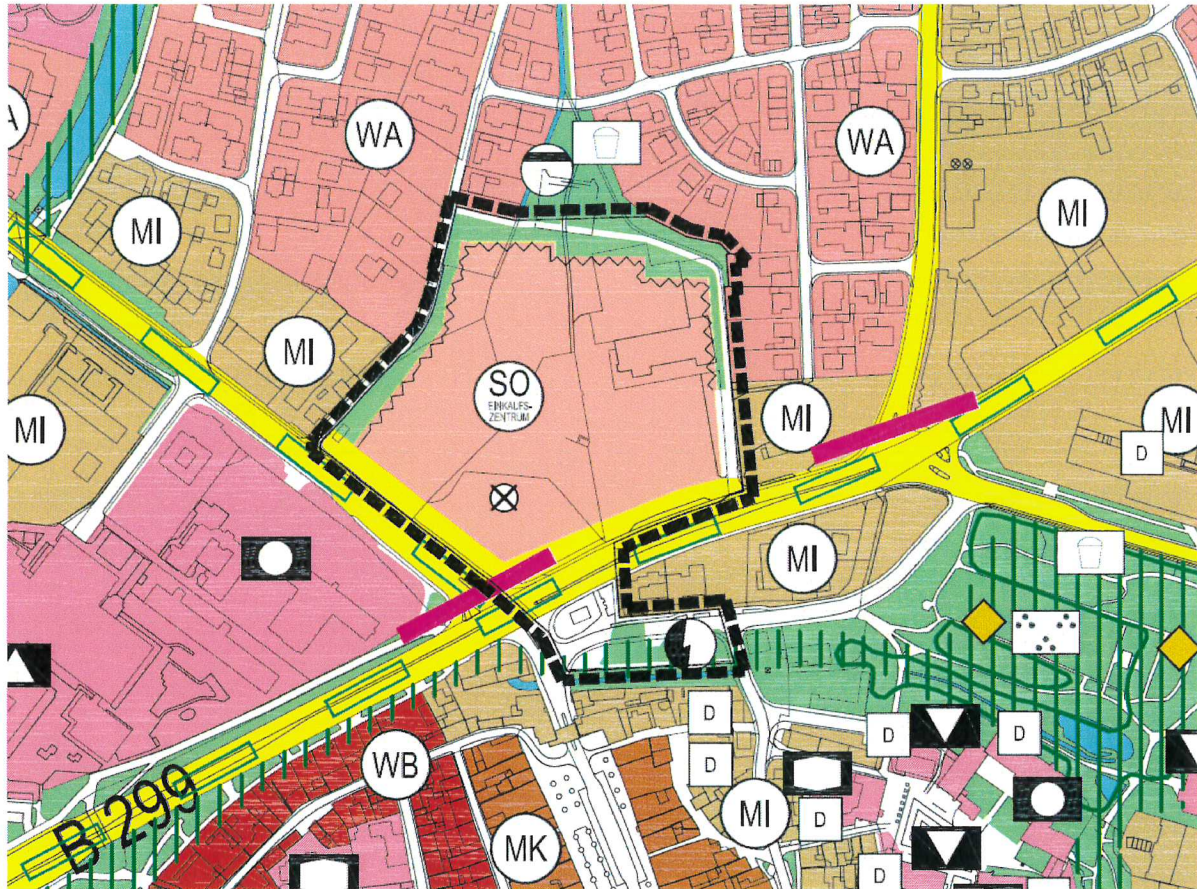
Den Zielen der Landes- und Regionalplanung entsprechend, das mögliche Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. in seiner Funktion zu stärken, die Versorgung des umliegenden ländlichen Raums zu verbessern und Arbeitsplätze bereitzustellen, ist das Schaffen von modernen Handels- und Dienstleistungsflächen eine Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neumarkt i.d.OPf. Zur Förderung der Wirtschaftskraft und um die Attraktivität des Standortes Neumarkt als mögliches Oberzentrum zu erhöhen, plant die Stadt Neumarkt i.d.OPf. am Unteren Tor ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum.

Ziel der Gesamtplanung ist vorrangig die Errichtung eines multifunktionalen Zentrums mit den Nutzungsbausteinen groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Kino, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Gastronomie und Hotel sowie einer Tiefgarage für Pkw. Überörtliches Ziel ist dabei die Stärkung von Neumarkt i.d.OPf. als Einzelhandelsstandort in Korrespondenz mit der unmittelbar angrenzenden Altstadt und der Unteren Marktstraße.

Mit der Revitalisierung und Einbindung in die Stadtentwicklung kann die momentan nicht genutzte Brachfläche aufgewertet werden. Gleichzeitig wird durch die vorgesehene Nutzung der innerstädtische Handelsstandort bzw. der zentrale Versorgungsbereich gestärkt: In der Stadt Neumarkt i.d.OPf. besteht ein ständiger Nachfragedruck für periphere Einzelhandelsflächen an den Ausfallstraßen und am Stadtrand. Die kleinteilige Struktur der Altstadt hingegen offeriert keine zusammenhängende Fläche in vergleichbarer Größenordnung und mit entsprechender Verkehrserschließung. Mit der Ausweisung an dieser Stelle kann das Angebot an Flächen und Einzelhandel in Neumarkt i.d.OPf. vergrößert werden. Mit der Errichtung eines Einkaufszentrums an zentraler, integrierter Stelle sollen Handelsflächen verschiedener Größen bereitgestellt werden, um die Einzelhandelsentwicklung wieder vermehrt in die Innenstadt zu lenken. Damit kann der Dezentralisierung entgegen gewirkt und das Stadtzentrum in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort und zentraler Versorgungsbereich aufgewertet und gestärkt werden. Dies entspricht ebenso wie die Schaffung von Flächen für Dienstleistung und der mit der Entwicklung zusammenhängenden Bereitstellung von Arbeitsplätzen dem Ziel der Aktivierung des Standortes Neumarkt als mögliches Oberzentrum.

Zweites städtebauliches Ziel sind Verkehrsentlastungen durch Verkehrsumlenkungsmaßnahmen im Bereich Unteres Tor vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden die Straßenführungen bzw. -räume umgestaltet. Eine Maßnahme ist das Abhängen der Mühlstraße von der Unteren Marktstraße. Weiterhin soll zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des NeuenMarkts an die Altstadt ein großzügiger Platzbereich zwischen der Damm- und Mühlstraße geschaffen werden, wo u.a. eine Fußgängerunterführung in den NeuenMarkt vorgesehen ist.

5.2 Neue Darstellung im Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2012): Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans

— — — Abgrenzung des Änderungsbereichs

Nach der Änderung des Flächennutzungsplans wird der Teil der Fläche, der für das Vorhaben „NeuerMarkt“ vorgesehen ist, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (§ 11 BauNVO) dargestellt. Flankierend dazu werden im Osten, Westen und Norden Grünflächen dargestellt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche wird zurückgenommen und ebenfalls in das Sondergebiet eingegliedert.

Die Grünfläche auf dem Eckgrundstück Dammstraße / Untere Marktstraße wird als örtliche Straßenverkehrsfläche neu dargestellt. An dieser Stelle ist der Zugang zu einer Fußgängerunterführung zum NeuerMarkt vorgesehen. Die Mühlstraße wird abgehängt und teilweise durch eine Grünfläche ersetzt. Die bestehende und neu dargestellte Grünfläche sind weiterhin als Trenngrün dargestellt, das von Bebauung freizuhalten ist.

Die Darstellung des Sondergebietes, der Verkehrsflächen sowie die Darstellung der Unterbrechung der Mühlstraße erfolgt in der Flächennutzungsplanänderung weitestgehend deckungsgleich mit der beabsichtigten verbindlichen Ausweisung der Gebiete bzw. Verkehrs- und Grünflächen im Bebauungsplan. Die gleichzeitig erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ ermöglicht es, beide Planinhalte flächenkonform aufeinander abzustimmen.

Das unterirdische Regenrückhaltebecken der städtischen Abwasserkanalisation in der Grünfläche nördlich des Planbereiches wird von der Neuplanung nicht berührt und daher weiterhin dargestellt.

Die Kennzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, bleibt erhalten. Die Sanierungen sind zwar weitestgehend durchgeführt worden, in den Randbereichen kann die Sanierung jedoch erst im Zuge der Baumaßnahmen abgeschlossen werden. Eine Bestätigung des Abschlusses der Arbeiten bzw. ein behördlicher Bescheid, der Voraussetzung zur Aufhebung der Kennzeichnung ist, kann ebenfalls erst dann erfolgen. Aus diesem Grund ist das Sondergebiet weiterhin als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Durch die Neuplanung sind für die umgebende Wohnbebauung belastende Immissionen (Geräusche, Abgase, Staub) zu erwarten. Aus diesem Grund sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB vorzunehmen. Dieses Erfordernis wird im Flächennutzungsplan an der östlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Sondergebietes zur Wohnbebauung hin dargestellt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechende Fachgutachten erstellt. Sich daraus ggf. ergebende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan geregelt.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Auf gesamtörtlicher Ebene ergeben sich bezüglich der Siedlungsfläche daher durch die geplante Flächennutzungsplanänderung keine abweichenden Auswirkungen.

Auswirkungen der Planung sind durch die Inhalte der Darstellungen insbesondere in den Bereichen Einzelhandel, Verkehr und Umwelt zu erwarten. Diese sind im Folgenden aufgeführt und beschrieben.

6.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die Neudarstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und die Verwirklichung der Planung kann Auswirkungen auf den Einzelhandel in Neumarkt i.d.OPf. haben. Um zu gewährleisten, dass der bestehende zentrale Versorgungsbereich nicht erheblich beeinträchtigt wird, wurden die voraussichtlichen Auswirkungen in der „Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf.“, BBE (Büro BBE Handelsberatung, Köln), untersucht sowie im Februar 2012 eine weitere gutachterliche Stellungnahme zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen abgegeben. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darüber hinaus ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung weder städtebauliche noch raumordnerische Ziele oder die Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO verletzt werden: Es

sind keine Auswirkungen, die als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen wären, zu erwarten und es wird keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die bestehenden innerstädtischen Versorgungsstrukturen bzw. die Funktionsfähigkeit der Innenstadt geben. Die Kaufkraftabschöpfung wird in den betrachteten Einzelsortimenten innerhalb der landesplanerisch zulässigen Wertbereiche liegen, womit die Planung den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Auch stimmt die Planung mit der zentralörtlichen Funktion als mögliches Oberzentrum überein und es sind keine unerwünschten überörtlichen Wirkungen bezüglich der Versorgungsstrukturen in den Umlandstädten- und -gemeinden zu erwarten. Unerwünschte Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Neumarkt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt ist das Fazit des Gutachtens, dass die Planung in der empfohlenen Struktur, Dimensionierung und Anbindung zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt sowie der Gesamtstadt Neumarkt führt. Da die Positiveffekte insgesamt überwiegen, werden durch Umsatzverteilungen ggf. hervorgerufene negative städtebauliche Auswirkungen durch die Planung überkompensiert.

Auch die Regierung der Oberpfalz hat aus Sicht der Landesplanung mit Schreiben vom 04.07.2012 festgestellt, dass die Bauleitplanung „Unteres Tor II“ unter Beachtung der im Schreiben aufgeführten Maßgaben insbesondere auch hinsichtlich des Handels und der gewerblichen Wirtschaft den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Für eine weitergehende Betrachtung des Themas Einzelhandel wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ verwiesen.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die neuen Nutzungen ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. In einer ersten Verkehrsbetrachtung durch das Büro R+T Topp, Huber-Erler, Hagedorn, Darmstadt, vom Oktober 2010 wurden mehrere Varianten zur Gestaltung der Verkehrsführung um die Fläche des NeuenMarkts herum erarbeitet und geprüft. Hier wurde insbesondere eine generelle Reduzierung der bestehenden Verkehrsbelastung angestrebt, um damit auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigen zu können. Als zielführendste Variante wurde eine Verkehrsführung (Planfall A optimiert) weiterverfolgt, bei der insbesondere ein Teil des Durchgangsverkehrs auf die Umgehungsstraße verlagert, die südliche Nürnberger Straße durch eine neue Kfz-Hauptroute entlastet und die Mühlstraße von der Unteren Marktstraße abgehängt werden. Diese Verkehrsführung und darauf aufbauende Erschließungsplanung mit den entsprechenden baulichen Maßnahmen werden dem Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Unteres Tor“ zugrundegelegt.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der Straßen und Knotenpunkte sind nach Fertigstellung des entsprechenden Fachgutachtens für den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ möglich.

Das Fuß- und Radwegenetz wird durch den Straßenausbau ebenfalls neu gestaltet. Es ist vorgesehen, dass in der Dammstraße und im südlichen Teilbereich der Nürnberger Straße beidseitig Rad- und breite Fußwege angelegt werden sollen. Dies dient sowohl der Verkehrsberuhigung als auch der Anbindung des NeuenMarkts. Dieser Lückenschluss im Radverkehrsnetz stellt eine wesentliche Verbesserung für den Fahrradverkehr dar. Die fußläufige Verknüpfung des Plangebietes mit der Innenstadt wird durch die weiterhin vorgesehenen

höhengleichen Fußgängerquerungen der Dammstraße und der Nürnberger Straße am Unteren Tor gesichert. Weiterhin verbindet eine geplante Unterführung unter der Dammstraße den NeuenMarkt mit der Innenstadt.

Für eine weitergehende Betrachtung der Thematik Verkehr wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ verwiesen.

6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Als frühere Gewerbebrache, die seit Jahrzehnten baulich genutzt wurde, ist die ökologische Wertigkeit der Fläche eher gering. Durch die frühere Nutzung u.a. als Schlachthof und als Betriebsgelände einer Tankstelle mit Mineralölhandel sowie durch die vor Jahrzehnten erfolgte Auffüllung des Geländes ist die Fläche in großen Teilen versiegelt und mit Schadstoffen belastet.

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

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Luft/Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Zuge der städtebaulichen Umgestaltung folgen aus der Aufwertung der Fläche positive Effekte auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild. Weitere positive Effekte resultieren u.a. aus der im Zuge der Baureifmachung erfolgenden Altlastensanierung auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Das Schutzgut Mensch könnte bezüglich Lärm und Luftschadstoffen aus neu entstehendem Verkehrsaufkommen und Gewerbelärm beeinträchtigt sein, insbesondere in der Umgebung. Aus diesem Grund wird im Flächennutzungsplan an der östlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Sondergebietes 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 „Unteres Tor II“.

Für eine weitergehende Betrachtung wird auf den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan verwiesen.

Für den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ wird 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 „Unteres Tor II“ verwiesen.