

NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

Flächennutzungsplan-Änderung F 054/1

Zusammenfassende Erklärung

Neumarkt i.d.OPf., den 05.06.2013

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

Zusammenfassende Erklärung

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. stellt für das Gebiet „Unteres Tor II“ einen Bebauungsplan auf, insbesondere um auf einer derzeit brachliegenden Fläche Baurecht für einen einheitlich geplanten Gebäudekomplex mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Kino, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Gastronomie und Hotel zu schaffen. Im Zuge dieser Entwicklung wird u.a. auch die Verkehrsführung geändert. Der wirksame Flächen-nutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf entspricht nur in Teilen dieser geplanten Entwicklung, da ein Teil der als Sondergebiet vorgesehenen Fläche als gemischte Bauflächen dargestellt ist. Auch für die Änderung der Verkehrsführung ist insbesondere im Bereich der Mühlstraße eine Anpassung erforderlich. Dem Entwicklungsgebot kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilgebiet „Unteres Tor II“ ist planungsrechtlich erforderlich.

Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 29.07.2010 wurde vom Stadtrat beschlossen, den Flächennutzungsplan im Teilbereich „Unteres Tor II“ zu ändern – im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 54/1 „Unteres Tor II“.

In den in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurde i.d.R. nicht zwischen Äußerungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und Äußerungen zur Aufstellung des Bebauungsplans unterschieden. Ein Großteil der Stellungnahmen hatte inhaltlich den Bebauungsplan zum Gegenstand, so dass sich aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben hat.

Im weiteren Verfahren wurde die Änderung des Flächennutzungsplans von der Aufstellung des Bebauungsplans entkoppelt. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. In den Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde größtenteils auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Neue Sachverhalte wurden nicht vorgebracht. Aus den Stellungnahmen hat sich daher wiederum kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

Von der Planung betroffene Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Natur mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie Mensch und Landschaftsbild werden im Umweltbericht dargestellt.

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 Bodenverunreinigungen belastet.

Für die Flächennutzungsplanung liegen keine Einschränkungen aufgrund 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 Sanierung der Bodenverunreinigungen 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“.

Sonstige von der Planung betroffene Belange

Um die Auswirkungen Sondergebietes Einkaufszentrum auf den **Einzelhandel** in Neumarkt i.d.OPf. zu untersuchen, wurden eine Verträglichkeitsanalyse sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen angefertigt. 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. 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.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darüber hinaus ein **vereinfachtes Raumordnungsverfahren** durchgeführt. 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.

Durch die neuen Nutzungen ist mit einer Zunahme des **Verkehrsaufkommens** zu rechnen. Der der Planung zugrundeliegende Entwurf zur Verkehrsführung soll insbesondere eine generelle Reduzierung der bestehenden Verkehrsbelastung erwirken, um damit das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigen zu können. Die Planung sieht vor, dass 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. Auch das Fuß- und Radwegenetz sowie die Verknüpfung des Plangebietes mit der Innenstadt werden durch den Straßenausbau neu gestaltet und verbes-

sert. Diese Verkehrsführung und darauf aufbauende Erschließungsplanungen werden dem Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Unteres Tor“ zugrundegelegt.

Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Bei der Fläche des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich zu einem großen Teil um eine nicht genutzte, brachliegende und mit Bodenverunreinigungen belastete Fläche. Mit der Planung wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, wodurch eine bereits versiegelte Fläche neu aufbereitet und in einem bestehenden städtebaulichen Gefüge neu bebaut wird. Dabei ergeben sich bspw. durch die Sanierung positive Effekte auf die Umwelt – anders als bei einem Neubau auf unbelasteter und unversiegelter Fläche „auf der grünen Wiese“, der eine neue zusätzliche Beeinträchtigung der Umwelt darstellen würde. Indem eine bereits genutzte Fläche wieder genutzt wird, kann darüber hinaus die Flächenneuinanspruchnahme in Neumarkt reduziert werden.

Für die angestrebte Nutzung gibt es keine Flächenalternativen: Ein Hintergrund für die Neuplanung ist der Wunsch, in Neumarkt weitere Flächen für den Einzelhandel auszuweisen. Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht zu gefährden, ist eine Vorgabe, die Flächen für den Einzelhandel in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Innenstadt zu verorten. Dadurch ist die Auswahl der in Neumarkt zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt, das Potential einer größeren zusammenhängenden Fläche in Innenstadtnähe ergibt sich lediglich auf der betrachteten Fläche im direkten Anschluss an die historische Altstadt von Neumarkt i.d.OPf.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzuhalten, dass es zur Änderungsplanung keine anderweitige Planungsmöglichkeit gibt, mit welcher der von der Flächennutzungsplanänderung verfolgte Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Auswirkungen erreicht werden kann.

Nach Abwägung aller relevanten Belange kommt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die den Änderungsbereich „Unteres Tor II“ zu gewährleisten und die planerischen Ziele zu erreichen. Die gewählte Anordnung der Nutzungen im Plangebiet stellt unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange die günstigste Variante dar.