Flächennutzungsplanänderung F 115

Begründung

Nürnberger Straße, Teil West II

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

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat in der Sitzung vom 02.03.2006 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2004 im Gebiet „Nürnberger Straße, Teil West II“ zu ändern.

Es wurde beschlossen, die Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Straßenverkehrsfläche zurückzunehmen, stattdessen wird dargestellt „Gewerbegebiet“ (GE) und „Grünfläche“.

2. Lage des Plangebiets:

Das Änderungsgebiet befindet sich westlich der Innenstadt in einer Entfernung von ca. 2 km zum Stadtkern an der Bundesstraße 8, „Nürnberger Straße“ am westlichen Rand eines bestehenden Gewerbegebietes.

3. Lage / Abgrenzung / Größe des Plangebiets

Die Flächennutzungsplanänderung ist durch folgende Grundstücke der Gemarkung Pölling umgrenzt:

Im Osten: durch die Fl.Nr. 702/1 Teilfläche
Im Süden: durch Teilflächen Fl.Nr. 691/2, 692, 694, 696, 697, 698, 698/2
Im Westen: durch Teilflächen Fl.Nr. 690, 691/2, 693
Im Norden: durch die Bundesstraße 8

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Pölling:

Fl.Nr. 870/4, 779/6 752/8 Teilfl., 641/86 Teilfl., 736, 736/2, 733, 702/1 Teilfl., 703, 704, 690 Teilfl., 692 Teilfl., 691/2 Teilfl., 694 Teilfl., 696 Teilfl., 697 Teilfl., 698 Teilfl., 698/2 Teilfl.

Beinhaltet in dieser Fläche ist ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebiets „Nürnberger Straße, Teil West“.

Das Gebiet hat eine Größe von	ca. 2,92 ha	und gliedert sich wie folgt:	
Gewerbeflächen	ca. 2,14 ha		73,4 %
Öffentl. Verkehrsflächen ohne Eingriff	ca. 0,05 ha		1,6 %
Straßenbegleitgrün	ca. 0,14 ha		4,8 %
Grünflächen (z.T. Ausgleichsfläche)	ca. 0,57 ha		19,5 %
Biotopfläche	ca. 0,02 ha		0,7 %

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. gehört zusammen mit den Landkreisen Neumarkt, Regensburg, Cham, Kehlheim zur Region 11. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. wird als „Große Kreisstadt“ und mögliches Oberzentrum eingestuft und liegt an der den überregionalen Entwicklungsachsen Regensburg – Nürnberg bzw. Amberg – Neumarkt. Im Regionalplan 11, Regensburg, sind folgende Ziele für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. vorgesehen:

- Nachhaltige Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raumes
- Bereitstellung qualifizierter Arbeitsplätze
- Verbesserung der Eigenständigkeit gegenüber dem Verdichtungsraum Nürnberg
- Weitere Standortverbesserung für die wirtschaftliche Weiterentwicklung
- Insgesamt Bedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung bereitstellen.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2004 stellt für den Änderungsbereich „Nürnberger Straße, Teil West II“ Flächen für die Landwirtschaft, am Rand des bestehenden Gewerbegebietes ein Gehölz und Teile des Biotops X 6734-33, Fläche 4 (Altgras-Ranken), im nördlichen Bereich Teile der alten Bundesstraße 8, und an der Nord-West Ecke das Biotop X 6734-33, Fläche 6 (Bruchweiden-Gehölz) dar. Die kartierte Teilfläche 4 des Biotops, „Altgras-Ranken entlang intensiv genutzter Wiesen“ ist teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden (Abflachung der Böschungen zur besseren Bearbeitung) bzw. wird durch die landwirtschaftliche Bearbeitung zunehmend zerstört.

6. Nutzung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist vorwiegend durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland geprägt. Die wenigen Kleinstrukturen innerhalb der Wiesenflächen bestehen aus Altgras-Ranken (vorwiegend entlang von Grundstücksgrenzen) und einem Bruchweiden-Gehölz.

7. Planungskonzept

Die Fa. Automobile Fischer betreibt seit 2004 an der Nürnberger Straße, westlich des BayWa-Baumarktes, das Volkswagen- und Audi-Autohaus in Neumarkt i.d.OPf. Um den Geschäftsstandort weiter zu entwickeln und längerfristig zu positionieren, ist eine Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen geplant. Es ist vorgesehen, zwei weitere Verkaufshäuser mit Werkstattbetrieb, Verwaltungs- und Präsentationsgebäude, Fahrzeugaufbereitung, Betriebstankstelle und Blockheizkraftwerk zu errichten.

Die Entwicklung des Autohauses entlang der Nürnberger Strasse ist aus folgenden Gründen in Richtung Westen erforderlich:

Um einen wirtschaftlichen Betrieb der geplanten Verkaufshäuser sicherstellen zu können, ist es notwendig, sich den Kunden zu präsentieren. Deshalb ist der Standort entlang der Nürnberger Strasse mit ihrer hohen Verkehrfrequenz sinnvoll.

Des Weiteren muss aus betriebswirtschaftlichen Gründen bei einer Erweiterung an die bereits vorhandenen funktionalen Achsen des Betriebes, welche in Ost – West Richtung verlaufen, angeschlossen werden, um die verschiedenen Funktionsbereiche, wie Reparaturannahme, teilweise Werkstatt und Fahrzeugaufbereitung des Autohauses nicht mehrfach vorhalten zu müssen.

Weiterhin wird das derzeitige Betriebsgrundstück im Süden durch das kartierte Biotop X 6734-33, Fläche 4 (Altgras-Ranken) und durch einen Grünzug, der seitens der Stadt Neumarkt i.d.OPf. geplant ist, begrenzt. Der Grünzug als Bestandteil des künftigen ökologisch-funktionalen Konzepts für die Pöllinger Höhe soll zur Gliederung und Durchgrünung, sowie als Bestandteil des Entwässerungssystems des im Süden geplanten Gewerbegebiets dienen. Dadurch ist diese Expansion der Fa. Automobile Fischer in Richtung Süden nicht möglich bzw. nur mit hohem Aufwand möglich. Dies würde für den Betreiber höhere Betriebskosten zur Folge haben und zudem den übergeordneten Planungen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hinsichtlich der Ausbildung des beschriebenen ökologisch-funktionalen Konzepts entgegenstehen.

Mit der Ausweitung des Gewerbegebiets nach Westen wird gleichzeitig eine Grünfläche mit Ausgleichsfunktion (im Westen des Änderungsbereichs) festgesetzt, die derzeit eine natürlich vorhandene Geländemulde (zeitweise wasserführende Entwässerungsmulde) darstellt. Die Geländemulde wird modelliert und soll Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet aufnehmen und kontrolliert in Richtung Maierbachaue abführen. Durch eine teilweise Wasserrückhaltung sollen sich zudem wechselfeuchte Bereiche bilden. Somit passt sich die beschriebene Grünfläche in das großräumige Gliederungs-, Durchgrünungs- sowie Entwässerungskonzepts für das gesamte Gewerbeareal optimal ein.

Weitere Erläuterungen zum Planungskonzept der Grünordnung sind dem anliegenden Umweltbericht des Büros Kölbl, vom 24.05.2006, zu entnehmen.

8. Verkehr

Das Änderungsgebiet ist über das bestehende Betriebsgelände und eine neue Ein- und Ausfahrt in die Pöllinger Hauptstraße an die Nürnberger Straße B 8, und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine neue Einfahrt in die Nürnberger Strasse wird nicht geplant.

Die neu geplante Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Pöllinger Hauptstrasse greift nicht in den Verkehrsfluss der Nürnberger Strasse ein. Zudem kann die bereits bestehende Zufahrt zum Autohaus mit Links- und Rechtsabbiegerspur als zweite Erschließungsmöglichkeit genutzt werden, wodurch ebenfalls keine Verkehrsbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Mit Straßenbegleitgrün entlang der Nürnberger Strasse können die bestehende Begrünung und die Baumreihe fortgeführt werden.

Der vorhandene Fuß- und Radweg wird vollständig aufrechterhalten und nur durch die neue Zufahrt von der Pöllinger Hauptstraße her zusätzlich gequert.

9. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist voll gewährleistet. Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Neumarkt sowie das städtische Kanalnetz gesichert.

Das geplante Gewerbegebiet kann durch die Errichtung einer neuen Trafostation elektrisch erschlossen werden. Die 20 kV Versorgungsleitung für die Anspeisung einer neuen Station ist im Geh-/Radweg entlang der Nürnberger Straße verlegt. Im künftigen Bebauungsplan ist eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation einzuplanen.

Die Müllabfuhr und die Abfallentsorgung werden durch den Landkreises Neumarkt sichergestellt.

Die sparsame Verwendung von Trinkwasser ist durch die Herstellung von Zisternen zur Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

10. Auswirkungen der Planungen

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Osten an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Süden grenzt ein künftiger Grünzug mit Entwässerungsfunktion mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen an. Im Westen grenzt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche an. Zur Wohnbebauung im Norden, in Holzheim, verbleiben ca. 200 m Abstand, getrennt durch Nürnberger Straße, landwirtschaftliche Flächen und Maierbachaue. Der Beginn der Wohnbebauung in Pölling liegt ca. 300 m entfernt. Durch diese Abstände werden die Wohnbebauungen nicht erheblich beeinflusst.

Durch das Büro Sorge, Nürnberg, wurde eine Schallimmisssionstechnische Untersuchung und Beurteilung gem. TA Lärm durchgeführt. Der Bericht vom 29.11.2007 kommt zu dem Ergebnis, dass die in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. DIN 18005 Beiblatt 1, tags und nachts, sowie die vorsorglich herangezogenen Immissionsrichtwertanteile tags/nachts der TA Lärm, bei Berücksichtigung der für das Plangebiet ermittelten Emissionskontingente von

tags (6.00 – 22.00 Uhr) $L_{EK,tags}$ = 60 dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr) $L_{Ek,\ nachts}$ = 45 dB(A)
eingehalten werden.
Für die geplante gewerbliche Nutzung stellen diese Kontingente kein Problem dar.

In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. in Baugenehmigungen sollen diese Emissionskontingente als zulässige Obergrenze festgesetzt werden.

Von der Flächennutzungsplanänderung werden keine Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG betroffen. Der Ausgleich des durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wird innerhalb des Bebauungsplanverfahrens genauer geregelt. Dabei entsteht ein externer Ausgleichsbedarf von 0,67 ha. Der externe Ausgleich erfolgt auf der Fläche FlNr. 1120/1 und 1121/1 der Gemarkung Pölling im Umfang von 0,28 ha, sowie auf der Fläche FlNr. 327 ebenfalls Gemarkung Pölling im Umfang von 0,39 ha (Lagepläne siehe Anlage). Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

Die Nutzung des Regenwassers wird im Bebauungsplanverfahren untersucht. Andere erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Wassers werden durch die Änderungsplanung nicht erwartet. Belange des Klimas, des Bodens und des Landschaftsbildes sind berücksichtigt und werden durch die Änderungsplanung nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Umweltbericht vom 24.05.2006, erstellt vom Büro Kölbl, ergänzt am 29.10.2012 um die eingearbeiteten Maßgaben der Regierung vom 03.09.2008, ist Bestandteil dieser Begründung.

11. Hinweis zu Leitungstrassen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in den Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Versorgungsanlagen und der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Anlagen: Ausschnitt aus dem Entwässerungskonzept Pöllinger Höhe M 1: 2000
Lagepläne der externen Ausgleichsflächen (vgl. Abschnitt 10)

Neumarkt, den 29.10.2012