

Begründung

1. Sachverhalt und Änderungsbeschluss

Westlich der Langen Gasse, im Bebauungsplangebiet „Schwalbenhof“, betreibt die Fa. Klebl GmbH seit 1995 einen OBI Baumarkt. Seit einiger Zeit gibt es Bestrebungen, diesen Baumarkt zu erweitern und somit die Verkaufsfläche bzw. Geschoßfläche zu erhöhen.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat mit Beschluss vom 29.10.2009 für den Bereich „Schwalbenhof III“ das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 04.05.2011 erweitert.

2. Lage Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtkerns der Stadt Neumarkt i.d.OPf. an der Freystädter Straße / Lange Gasse. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 900 Meter.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist wie folgt umgrenzt:

- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 1831, 1830 Teilfl., 1827 Teilfl., Gem. Neumarkt
- im Norden: durch die Freystädter Straße und das bestehenden Obi-Areal (Flurstücke 1826 und 1825 der Gem. Neumarkt)
- im Osten: durch die Lange Gasse
- im Süden: durch das Flurstück Nr. 1819, Gem. Neumarkt

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebiets des Flächennutzungsplans mit ca. 2,92 ha ist in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neumarkt:

Flur-Nrn. 1818/5, 1818/6, 1821, 1822, 1823, Teilfl. 1827, 1827/3 und 1830.

3. Planungsvorgaben

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. gehört zusammen mit den Landkreisen Neumarkt, Regensburg, Cham, Kelheim zur Region 11. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. wird als „Große Kreisstadt“ und mögliches Oberzentrum eingestuft und liegt an 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
- Schaffung von Bedingungen für eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung.

4. Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. stellt in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2004 für den Änderungsbereich im östlichen Teil ein „Gewerbegebiet“ dar. Im Westen beinhaltet der Geltungsbereich einen Streifen landwirtschaftlicher Flächen, die überlagernd als Grünzug dargestellt sind. Als Maßnahmen vorgesehen sind dort die Neuanlage von Grünzügen, keine Bebauung. Pflanzung von Gehölzen und Anlage von Grünflächen, Ergänzung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen mit Übergang in die freie Landschaft. Ziele sind die Schaffung eines Grünzugsystems unter Einbeziehung bereits vorhandener Flächen, Erhalt von Frischluftschneisen.

5. Planungskonzept

Die bereits vorhandene als „Sondergebiet Zweckbestimmung Baumarkt“ dargestellte Fläche wird nach Süden und geringfügig nach Westen erweitert. Die Funktion des geplanten Grünzuges, der an der Westseite des bestehenden Baumarktes [Bestandsimmobilie] dargestellt ist, bleibt durch eine flächengleiche, geringe Verschiebung nach Westen voll erhalten.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. weist den betroffenen Standortbereich an der Freystädter Straße / Lange Gasse im Rahmen der zukünftigen Entwicklung als einen entwicklungsfähigen Fachmarktstandort aus. Der Schwerpunkt hat in der Ausrichtung auf den Segmenten Bau und Garten zu liegen. Das beplante Areal ist wegen seiner Lage [Bestandsimmobilie], Flächenverfügbarkeit und Größe zurzeit das bestgeeignete Grundstück für die Schaffung bzw. Vergrößerung des Angebotsspektrums „Baumarkt“ im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf.

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit und der Konformität mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt. Zur Überprüfung der Vereinbarkeit der Sondergebietsausweisung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Entsprechend den im LEP in Kapitel B II 1.2.1.2 definierten Zielen erfolgt die Ausweisung dieses Sondergebietes in einem zentralen Ort höherer Stufe und in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den ÖPNV. Das Kriterium „Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der

zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich“ wurde überprüft und wird erfüllt.

Die zulässigen Verkaufsflächen des Planvorhabens (siehe Nr. 2) liegen in allen vier Sortimenthauptgruppen unterhalb der landesplanerisch festgelegten Obergrenzen und zwar wie folgt:

Baumarkt-Kernsortiment:	geplant:	6.100 qm	zulässig:	6.242 qm
Baumarkt-Randsortiment:	geplant:	1.918 qm	zulässig:	1.944 qm
Gartencenter-Kernsortiment:	geplant:	2.204 qm	zulässig:	2.269 qm
Gartencenter-Randsortiment:	geplant:	493 qm	zulässig:	1.856 qm

Gemäß Auswirkungsanalyse wird festgestellt, dass durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Ebenso werden die Kriterien des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt“ sowie die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern in Bezug auf Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentszusammensetzungen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfüllt.

6. Verkehr

Im Bereich der Freystädter Straße / Lange Gasse / Adalbert-Stifter-Straße ist ein Kreisverkehr realisiert. Die Verkehrserschließung für Pkw erfolgt über die Lange Gasse mit direkter Anbindung an die St 2240 und weiter an die B 299 / B 8. Für die Lkw Anlieferung besteht bereits eine unmittelbare Anbindung an die Freystädter Straße. Die notwendige interne Verkehrsführung erfolgt ausschließlich über private Verkehrsflächen.

Über die St 2240 und die Freystädter Straße ist der Anschluss an die Stadtumgehung [Münchener Ring], B 299 / B 8, gegeben und damit die überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die ca. 200 m entfernte Haltestelle an der Freystädter Straße gegeben, die von einer städtischen Buslinie bedient wird. Das Planungsgebiet ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege entlang der Freystädter Straße und der Langen Gasse an das Radwegenetz angebunden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas wird durch die Erweiterung der Privatnetze bzw. der Netze der Stadtwerke Neumarkt sichergestellt. Wasser- und Gasleitungen verlaufen bereits in der Langen Gasse und in der Freystädter Straße. Den Anschlusspunkt für die Stromversorgung bildet die bestehende Station an der Langen Gasse [Kundenstation]. Diese wird entsprechend den Anforderungen erweitert bzw. ersetzt.

Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalsystem in die städtische Kläranlage geleitet werden. Ausreichende Kapazitäten sind dort vorhanden.

Die Abfallentsorgung und die Müllabfuhr erfolgen durch den Landkreis Neumarkt.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans „Schwalbenhof III“ ist für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine deutlich verbesserte Versorgung im Baumarktsegment verbunden.

Die geplante Baumaßnahme erfordert keinen zusätzlichen Ausbau der vorhandenen Straßenerschließung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist für die möglichen Arbeitsplätze ausreichend Siedlungsraum ausgewiesen.

Der durch die Überbaumöglichkeit von derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen. In der detaillierten Betrachtung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

9. Kompensation

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Bebauungsplanverfahren wurde auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage 2003) zurückgegriffen. Die Schutzgüter Boden, Wasser Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter wurden detailliert betrachtet. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 7.742 qm ermittelt entsprechend den genaueren Erläuterungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Der Ausgleich wird in vollem Umfang außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1046, Gem. Helena, mit 4.790 qm werden artenreiches Extensivgrünland sowie Streuobstzeilen mit mageren Säumen und Ranken entwickelt. Für die verbleibenden 2.952 qm werden aus dem Ökokonto der Stadt Neumarkt Teilflächen der Flur-Nrn. 1652 und 1653, Gem. Woffenbach, verwendet. Hier wird ein Feuchtlebensraumkomplex mit offenen Wasserflächen und Verlandungszonen entwickelt. Der Eingriff wird somit vollständig ausgeglichen.

Stadtplanungsamt
Stadt Neumarkt i.d.OPf., den 26.05.2011