

Begründung

1. Ausgangssituation

Die baulichen Entwicklungen im Gewerbesektor sind in Neumarkt nach wie vor hoch. Von den Gewerbetreibenden werden an ihren Unternehmensstandort verschiedene Ansprüche gestellt: Erreichbarkeit, Größe, Grundstückszuschnitt, Topographie, Finanzierbarkeit, Verfügbarkeit. Die Stadt Neumarkt steht mit ihrem Gewerbeflächenangebot in Konkurrenz zu anderen Städten und Gemeinden.

Das derzeitige Angebot an freien, verfügbaren Gewerbeflächen - sei es in bestehenden Gewerbegebieten, auf sonstigen Brachflächen oder auf Außenbereichsflächen, die der Flächennutzungsplan von 2004 als geplante Gewerbeflächen darstellt - ist derzeit nicht ausreichend, um der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden. Bauwerber müssen bereits mangels Angebot an geeigneten und verfügbaren Gewerbeflächen abgewiesen werden oder können bei Erweiterungsbedarf nicht in Neumarkt gehalten werden.

Städtische Gewerbeflächen stehen aktuell nur noch zum Verkauf:

- im Gewerbegebiet Stauf-Süd 40.000qm: Eine zusammenhängende Fläche von ca. 22.000qm ist im Moment die einzige Möglichkeit, einen Betrieb dieser Größe anzusiedeln und soll aus diesem Grund nicht zerteilt werden. Für den übrigen Teil liegen 4 konkrete Anfragen vor. Für viele Interessenten eignet sich jedoch das Gewerbegebiet Stauf-Süd nicht oder kommt aus anderen Erwägungen nicht in Betracht (Entfernung zum Stadtzentrum und / oder zur Autobahn A3);
- im Technologiepark einschließlich Gelände alter Bauhof: Entsprechend Beschlusslage des Stadtrates ist an der Freystädter Straße die Errichtung eines Kinos vorgesehen, für die verbleibenden Flächen von ca. 20.000qm besteht eine Bewerberliste, die das Flächenangebot weit übersteigt.

Weitere unbebaute Grundstücke und Bereiche stehen aus folgenden Sachverhalten nur für entsprechende Nutzungen oder Betriebe zur Verfügung:

- Flächen im Bereich Habersmühle sind für Großbetriebe reserviert
- Flächen im Bereich Pfeleiderer eignen sich für Industrienutzung
- Flächen an der Langen Gasse sind als Betriebserweiterungsfläche reserviert.
- Für eine Gewerbeansiedlung geeignete Flächen im Bereich des Flugplatzes stehen aufgrund von laufenden Pachtverträgen erst langfristig zur Verfügung.

Die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen ist daher erforderlich. Entsprechend soll durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen am Nordrand von Neumarkt angrenzend an den Siedlungskörper die Erstellung weiterer Gewerbebauten ermöglicht werden. Die Lage des Gebietes und die bis an das Plangebiet bereits herangeführte Erschließung prädestinieren das Gebiet für eine maßvolle Arrondierung der baulichen Nutzungen.

Es ist daher beabsichtigt, die Flächen mit der Flurbezeichnung „Straßäcker“ zwischen der Kreisstraße NM 4 und dem Leitgraben am nördlichen Eingangsbereich von Neumarkt zur gewerblichen Nutzung aufzuschließen. Die Siedlungserweiterung bleibt somit, wie im Landschaftsplan gefordert, innerhalb des Berliner Ringes und wird die charakteristische Mühlenlandschaft im Norden Neumarkts nicht berühren. Im Landschaftsplan (Büro Schober 1998) wurden diese Fläche als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fluren und Ruderalfluren erfasst.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat deshalb am 27.07.2010 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2004 im Gebiet „Straßäcker“ zu ändern.

Mit dem Änderungsverfahren wird für die Grundstücke südlich dem kartierten Biotop auf Flur-Nr. 185/3 die Darstellung Landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgenommen und stattdessen Gewerbegebiet neu dargestellt.

3. Lage und Größe des Gebietes:

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtkerns der Stadt Neumarkt in einer Entfernung zum Stadtkern von ca. 2,4 km. Die Flächenutzungsplanänderung umfasst das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden: durch den Berliner Ring
- im Osten: durch die Kreisstraße NM 4
- im Westen: durch den Leitgraben.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,86 ha und gliedert sich wie folgt:

- | | |
|---|-------------|
| - Gewerbeflächen: | ca. 1,14 ha |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 0,59 ha |
| - Grünflächen | ca. 0,65 ha |
| - Verkehrsflächen | ca. 0,48 ha |

4. Planungskonzept:

Durch die Ausweisung dieser Fläche und ihre künftige Bebauung wird eine neue Eingangssituation in die Stadt entstehen. Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden hinsichtlich Gebäudesituierung, Höhenentwicklung und baulicher Gestaltung geeignete Regelungen vorgegeben, die zu einer städtebaulich adäquaten Lösung dieser Eingangssituation führen.

Die Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Norden endet an dem biotopkartierten Graben, der im Grünkonzept der Stadt erhalten und durch die Festlegung von Ausgleichsflächen in diesem Bereich langfristig im Sinne von Natur und Landschaft entwickelt wird. Mit der Erhaltung der als Biotop kartierten Gehölze und der Einbindung des Gebietes werden die im Landschaftsplan für diese Fläche (dort Nr. 55 „Zwickel Amberger Straße“) genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Regelungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die im Plangebiet neu zu schaffende Erschließungsstraße wird so positioniert, dass sie künftig nach Westen über den Leitgraben hinweg verlängert werden kann.

Durch die bestehende Kreisstraße erfolgt eine klare Trennung des Gewerbegebietes zu der Wohnnutzung südöstlich der Straße. Mit Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die von den künftigen Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmimmissionen keine erheblichen Störungen in ihrer Umgebung hervorrufen.

5. Auswirkungen der Planung:

Durch die Flächennutzungsplanänderung und die dann mögliche Schaffung weiterer Gewerbeansiedlungen wird der Nachfrage nach verfügbaren Grundstücken nachgekommen. 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.

6. 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 10.105 qm ermittelt entsprechend den genaueren Erläuterungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Der Ausgleich wird auf Flächen mit zusammen 4.252 qm im Geltungsbereich erbracht. Im Umfang von 7.332 qm wird aus dem Ökokonto der Stadt Neumarkt von der Flur-Nr. 530, Gem. Pelchenhofen, eine Teilfläche verwendet, auf der Extensivierungsmaßnahmen und eine Waldrandentwicklung durch Pflanzung naturraumtypischer Baum- und Straucharten durchgeführt wurde. Der Eingriff wird somit vollständig ausgeglichen.

Neumarkt i.d.OPf., den 29.03.2011