Begründung zur Flächennutzungsplanänderung „132 Gewerbegebiet Pölling“

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand 29.01.2015

NEUMARKT I.D.OPF.

Planverfasser:

Stadtbauamt
Neumarkt i.d. Opf.
Stadtplanungsamt

1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

In der Stadt Neumarkt herrscht eine konstante Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlicher Größenordnung. Zuletzt haben sich vorhandene Reserven durch Neuansiedlungen deutlich verringert. Daneben bestehen regelmäßig Anfragen ortsansässiger Firmen.

Damit das Angebot an Gewerbeflächen aufrecht erhalten werden kann um Anfragen bezüglich Neuansiedlungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes gerecht werden zu können und Abwanderungen in Nachbargemeinden zu verhindern, soll eine Bauleitplanung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Pölling durchgeführt werden.

Für die beabsichtigte Planung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. hat deshalb in seiner Sitzung vom 10.04.2014 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan zur Ausweisung des Gewerbegebiets aufzustellen.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der geplante Standort befindet sich nordwestlich von Pölling und zeichnet sich mit seiner Lage an der ehemaligen Bundesstraße durch gute Erreichbarkeit aus.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch die Pöllinger Hauptstraße (*ehem. B8)*,
im Nordwesten: durch Flur-Nr. 1404, Gem. Pölling,
im Südosten: durch Flur-Nr. 1403 und 1415, Gem. Pölling,
im Südwesten: durch Flur-Nr. 1407, Gem. Pölling.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7,4 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur-Nr. 1378/4 (Teilfläche), 1405, 1406, 1406/1, 1407/1 und 1408 alle Gemarkung Pölling.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist im Landesentwicklungsprogramm innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum dargestellt.

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist damit grundsätzlich als geeigneter Standort für ein Gewerbegebiet der vorliegenden Größenordnung anzusehen.

Der Planbereich befindet sich im Randbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Zeugenberge im Albvorland“ in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.
Gleichzeitig liegt es innerhalb der Entwicklungsachse Nürnberg - Neumarkt entlang derer Siedlungstätigkeiten verstärkt anzustreben sind. In Abwägung der gegenläufigen Interessen hat sich die Stadt Neumarkt aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Standortes handelt für die Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Flächen in diesem Bereich entschieden, um andere weniger gut erschlossene und durch gewerbliche Nutzung vorbelastete Bereich zu schonen.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor.

Dieser stellt für den Bereich entlang der B8 die überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Gehölzen sowie weitere Straßenverkehrsflächen dar.
Der zu ändernde Planbereich selbst enthält größtenteils Flächen für die Landwirtschaft (Zweckbestimmung Acker und Wiese).
Im südlichen Bereich wird er durch die Darstellung „Talräume der Fließgewässer“ entlang des Höllbaches tangiert.
Südlich angrenzend ist die bekannte Grenze abgelaufener Hochwasser im Flächennutzungsplan eingetragen, sie berührt den Planbereich jedoch nicht.

Durch die Planung sollen die Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen und stattdessen neben den notwendigen Flächen zur Erschließung, größtenteils Gewerbegebiet (GE), Grünfläche sowie Eingrünung des Siedlungsrandes dargestellt werden. Die Darstellung „Pflanzen von Gehölzen“ wird beibehalten.

4. Begründung der Standortwahl und Prüfung von Alternativen

Gemäß § 1a (2) BauGB, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen, die gut erreichbar sind, hinsichtlich Größe, Topographie und Zuschnitt für Unternehmensansiedlungen geeignet und letztendlich auch finanzierbar sind, ist am Wirtschaftsstandort Neumarkt i.d.OPf. als besonders hoch einzuschätzen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist seit einigen Jahren sehr hoch und nimmt ständig zu.
Die Konkurrenzsituation zu den umliegenden Kommunen ist sehr groß. Viele Betriebe sind in den vergangenen Jahren schon nach Berg, Pilsach, Mühlhausen

und insbesondere nach Deining abgewandert, da es der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht möglich war, geeignete und preislich konkurrenzfähige Flächen anzubieten.

Hinsichtlich der Zahl und Größe der städtischen Gewerbeflächen muss das aktuelle Angebot als nahezu marginal eingestuft werden.

So steht im Gewerbegebiet Stauf- Süd nur noch eine Parzelle mit ca. 1700 m² zum Verkauf. Das ca. 25 000 m² große Areal „Alter Bauhof" ist mit Bebauungsplan als Sondergebiet „Kino" ausgewiesen.

Auch im Technologiepark an der Dreichlinger Straße hat die Stadt derzeit keine Flächen mehr in der Vermarktung. Die dort noch vorhandenen unbebauten Grundstücke sind in Privatbesitz und dienen den dort ansässigen Firmen in der Regel als Erweiterungsmöglichkeit bzw. Aus- und Umsiedlungsfläche.
Eine größere Fläche am Münchner Ring ist für ein bekanntes örtliches Autohaus reserviert.

Im Gebiet „Habersmühle" hat die Stadt noch eine größere zusammenhängende Fläche von ca. 100.000 m². Diese muss aber als Reserve für die Ansiedlung von größeren Betrieben bzw. für die notwendige Aus- bzw. Umsiedlung größerer Neumarkter Unternehmen erhalten bleiben.

Die im Bereich des Flugfeldes vorhandenen Flächen stehen aufgrund von noch laufenden Pachtverträgen und der fehlenden Entwicklung und Erschließung frühestens in 7 bis 10 Jahren zur Verfügung.

Auf dem ehemaligen Firmengelände der Fa. Delphi an der Eggenstraße betreibt die Stadt ein Forschungs- und Entwicklungszentrum zusammen mit der OHM-Hochschule Nürnberg. Ein Ziel dieser Einrichtung ist es unter anderem, kleinen „Startup-Unternehmen" aus der Technologiebranche die Existenzgründung und Entwicklung zu erleichtern und diese später dann in Neumarkt anzusiedeln. Einige dieser Firmen sind inzwischen wieder abgewandert, obwohl sie sich gut entwickelt haben. Ein wesentlicher Grund hierfür war auch, dass die Stadt keine geeignete Ansiedlungsfläche anbieten konnte.

Aufgrund dieser Situation ist es unbedingt notwendig, dass weitere Gewerbeflächen entwickelt werden müssen.
Für das geplante Gewerbegebiet Pölling liegen bereits jetzt die Anmeldungen von 18 örtlichen Firmen vor. Allein dies zeigt, wie dringend der Bedarf der regionalen Unternehmen nach Gewerbeflächen ist.

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes Pölling wurde ausgewählt, um einerseits die Flächeninanspruchnahme z. Bsp. durch zusätzliche Erschließung zu begrenzen, andererseits wird die Ausweisung des Gewerbegebietes angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet gegenüber einer Beanspruchung unberührter Landschaftsteile vorgezogen, da bereits eine Vorbelastung besteht.
Sofern kein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, würden sich die beschriebenen Prozesse wie Abwanderung in Umlandgemeinden fortsetzen.

5. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Die Abgrenzung der Gewerbefläche wurde so gewählt, dass eine Eingrünung des Gebietes ermöglicht wird bzw. ein erforderliches Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich untergebracht werden kann. Zur Berücksichtigung einer ausreichenden Pufferzone zwischen Höllbach und den geplanten Gewerbeflächen sind künftig Grünflächen vorgesehen.

6. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Der geplante Standort ist durch die Pöllinger Hauptstraße (ehemalige Bundesstraße) an die heutige B8 angeschlossen. Bereits jetzt ist er durch die vorhandene Straße „Am Herrnhof“ an das Straßennetz angebunden. Eine entsprechende Abbiegespur für Linksabbieger ist vorhanden.
Es wird davon ausgegangen, dass der durch das Gewerbegebiet zusätzlich entstehende Verkehr durch die Herabstufung der Bundestraße aufgewogen wird.
Auswirkungen am Knotenpunkt der alten B8/Ortsumgehung Pölling östlich vom Grünberg werden nicht erwartet.

Hinsichtlich der regen- bzw. abwassertechnischen Erschließung kann das Gewerbegebiet im Trennsystem erschlossen werden.
Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, wodurch das Schmutzwasser zum bestehenden Anschluss in der B8 gepumpt werden muss.
Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken im Süden in den Höllbach abgeleitet.

Die künftige Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgasversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden.

Eine ÖPNV-Anbindung des geplanten Gewerbegebiets besteht derzeit nicht und wird geprüft, sobald ein konkreter Bedarf besteht.

7. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit unvermeidbaren Geruchs- Lärm- und Staubemissionen zu rechnen.

Immissionen und Emissionen wurden durch das Büro IBAS, Bayreuth gutachterlich geprüft und bewertet. Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet resultieren keine schalltechnisch erforderlichen Festsetzungen.

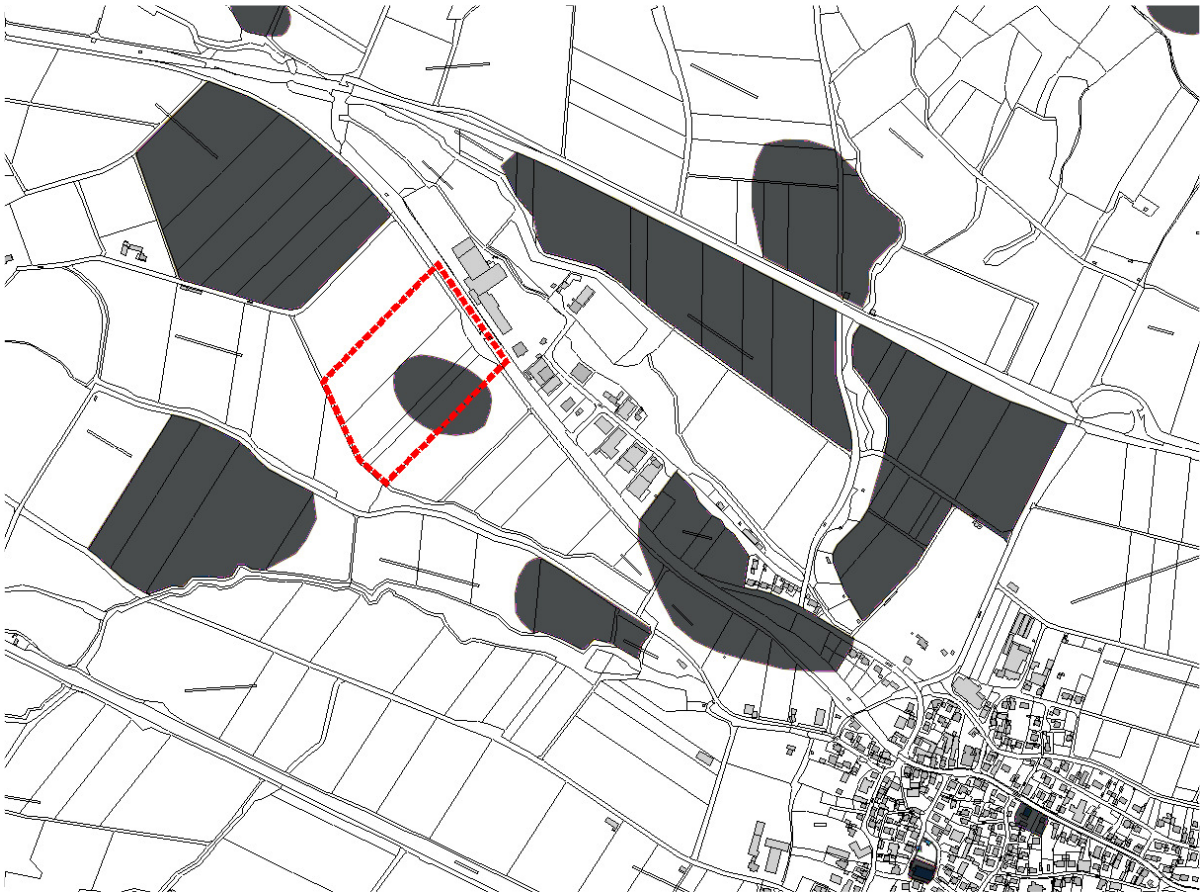
Bezüglich Gewerbelärmemissionen sind Schallemissionskontingente zur Gliederung des Baugebietes im Bebauungsplan festzusetzen.

8. Denkmalschutz

In rechtskräftigen Flächennutzungsplan, welche im Jahr 2004 seine Rechtskraft erlangte, sind im Planbereich keine Bodendenkmäler dargestellt.

Nunmehr wurde bekannt, dass sich sowohl im und außerhalb des Planbereichs weitere Bodendenkmäler befinden.
Innerhalb des Planbereichs ist ein Bodendenkmal mit der Nummer 652777 kartiert. Dabei handelt es sich um einen Hallstattzeitlichen Bestattungsplatz.

Der Bestattungsplatz wurde nachrichtlich in der markierten Ausdehnung unter der Nummer BD32 in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.
Die folgende Grafik zeigt die Lage und Ausdehnung weiterer sich in der näheren Umgebung befindlicher Bodendenkmäler:



Im Laufe des Verfahrens wurden im Bereich der geplanten Erschließung Sondagen durchgeführt. Der vermutete hallstattzeitliche Bestattungsplatz konnte im Untersuchungsbereich nicht nachgewiesen werden. Es ist zu prüfen wie mit diesem Bodendenkmal umzugehen ist und welche Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen müssen.

Im Ortskern Pölling befindet sich das Denkmal der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Pölling. Eine Beeinträchtigung von Sichtachsen ist jedoch nicht zu erwarten, die Reglementierungen im Gewerbegebiet zur Folge hätten.

Die Sichtachse entspricht im Wesentlichen der Straßenführung der Pöllinger Hauptstraße. Der Straßenraum ist so weit gefasst, dass Baugebiete beidseitig der Straße die Sichtbeziehung nicht beeinträchtigen. Ein zusätzlicher Grünstreifen entlang der Pöllinger Hauptstraße ist daher nicht erforderlich.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend zu minimieren.

9. Grünordnung

Wird durch das Büro TEAM4, Nürnberg erarbeitet. Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Siedlungsfläche auch im Hinblick auf seiner Lage in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist vorgesehen die Vorgaben des Landschaftsplanes, der im Flächennutzungsplan integriert ist, zu übernehmen.

So sollen die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Hauptstraße erhalten und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden. Der künftige Siedlungsrand und damit der Übergang in die Landschaft soll durch Grünflächen und Anpflanzungen gestaltet werden.
Der Talraum des Höllbaches, der den südlichen Bereich das Plangebiets tangiert, wird von Bebauung freigehalten.
Das Gewerbegebiet selbst wird durch Bäume entlang der zu schaffenden öffentlichen Straßen und Begrünungsmaßnahmen zwischen den einzelnen Gewerbeparzellen strukturiert.

Festsetzungen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan getroffen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für den parallel zu erstellenden Bebauungsplan liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büro Genista vom Mai 2014 vor. Die saP ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes und kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit Ausnahme der Feldlerche, welche im Gebiet mit 9 Brutpaaren vertreten sind, sind keine Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für geschützte Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Für die Feldlerche selbst sind konfliktvermeidende Maßnahmen notwendig, die im Bebauungsplanverfahren festzusetzen sind.

Stadt Neumarkt i.d.OPf., den 29.01.2015

Stadtplanungsamt