

NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

**Bebauungsplan
„054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“**

Zusammenfassende Erklärung

Neumarkt i.d.OPf., den 20.03.2017

Auftraggeber:

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

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann

Bearbeitung:

AS+P

AS+P Albert Speer + 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
M.Sc. Torsten Vetterlein

Zusammenfassende Erklärung

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

Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. änderte erneut den Bebauungsplan „Unteres Tor II“, um geplante Nutzungserweiterungen im Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ planungsrechtlich zu ermöglichen. Insbesondere sollte das Angebot an Einrichtungen im „NeuenMarkt“ um Nutzungen für weitere Nutzergruppen erweitert sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Schwarzachweg durchgehend geöffnet werden. Diesbezüglich sind die Schaffung einer immissionsschutzrechtlich „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke durch die Festsetzung von Mischgebieten sowie die Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“ erforderliche Voraussetzungen.

Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit Beschluss des Stadtrates vom 28.01.2016 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ eingeleitet.

Die Öffentlichkeit wurde am 19.04.2016 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses in Neumarkt i.d.OPf. **frühzeitig** über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2016 und einer Fristsetzung bis 09.05.2016 **frühzeitig** über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Themen der frühzeitigen Beteiligungen waren insbesondere die geänderten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen (-größen) im Sondergebiet „Einkaufszentrum“, die Auswirkungen der geänderten Verkaufsflächengrößen auf die Altstadt, die Leerstände und Mieten in der Altstadt sowie der Zeitpunkt der Anpassung der Verkaufsflächengrößen. Zudem wurden die Anbindung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ an die Altstadt, eine potentielle Verschattung der angrenzenden Grundstücke, die Abgas- und Feinstaubbelastungen für den Kindergarten, die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Nachbarschaft hinsichtlich luftverunreinigender Immissionen und Schallimmissionen, die Parksituation im und um das Sondergebiet „Einkaufszentrum“, die Berücksichtigung von Baudenkmalern im Umweltbericht, mögliche Beeinträchtigungen von Baudenkmalern durch Leerstände durch das Einkaufszentrum, der Umfang der geplanten naturschutzfachlichen Unterlagen, die Ver- und Entsorgung der Baugebiete und die Anforderungen an das Mischungsverhältnis in Mischgebieten thematisiert.

Aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung ergab sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung.

Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich um die Flächen im Bereich der Dr.-Grundler-Straße erweitert, um den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatznachweis für die o.g. zusätzlichen Nutzungen im Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ führen zu können.

Am 22.09.2016 wurde vom Stadtrat die **öffentliche Auslegung** der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag in der Zeit vom 11.10.2016 bis 11.11.2016 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung ergeben

Die förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde teilweise auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Themen waren die Auswirkungen der beabsichtigten Planungen und Änderungen hinsichtlich der bestehenden Zufahrt bzw. Erschließung der benachbarten Flussmeisterstelle im Bereich des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ und hinsichtlich des Einzelhandels sowie artenschutzrechtliche Themenstellungen. Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung ergab sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung.

Von der Planung berührte Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt mit den Schutzgütern, Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht dargestellt.

Für die Änderung des Bebauungsplans liegen keine Einschränkungen von Umweltzielen aus der Landes- und Regionalplanung vor und es sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht betroffen.

In den Sondergebieten finden keine Eingriffe in das Schutzgut Boden statt bzw. wird der Versiegelungsgrad vergleichbar zu dem Voreingriffszustand bleiben. Bezüglich der unterschiedlichen Bodenfunktionen weist das Plangebiet insgesamt durch seine innerstädtische Lage eine erhebliche Vorbelastung auf. Bisher unversiegelte Bereiche werden entsprechend der Eingriffsregelung kompensiert. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden** werden somit als gering bewertet. Da die Änderungsplanung in weiten Teilen bereits versiegelte und bebaute bzw. zu Parkzwecken genutzte Flächen betrifft, die darüber hinaus betroffenen Grünflächen als geringwertig eingestuft wurden und eine Inanspruchnahme hochwertiger Biotopflächen nicht stattfindet, wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** insgesamt ebenfalls als gering bewertet. Durch die Planung sind kaum Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten, da weiterhin dicht bebaute innerstädtische Flächen mit nur wenig eingestreuten Grünflächen vorhanden sein werden, die typische Wärmeinseln und somit Belastungszonen für das städtische Klima und Lokalklima darstellen. Die Erwartungen auf das Schutzgut **Klima** können diesbezüglich daher als gering bewertet werden. Für die Schutzgüter **Wasser** sowie **Kultur- und**

Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Zuge der städtebaulichen Umgestaltung folgen aus der Aufwertung der Flächen geringe positive Effekte auf das Schutzgut **Ortsbild**.

Die Schutzgüter **Mensch** sowie **Klima und Luft** könnten bezüglich Lärm bzw. Luftschadstoffen aus dem neu entstehendem Verkehrsaufkommen und Gewerbelärm beeinträchtigt sein. Aus diesem Grund wurde ein schallimmissionsschutztechnisches Gutachten für die zu erwartenden Schallimmissionen erarbeitet. Bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Lärmgutachten sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm, Luftschadstoffe, Verschattung und Erholung als nicht erheblich einzustufen.

Sonstige von der Planung betroffene Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen auf den **Einzelhandel** wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ erarbeitet. Diese Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass in keinem der vier untersuchungsrelevanten Sortimente von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen ist. Insgesamt ist das Fazit dieser fachgutachterlichen Untersuchung, dass die Planung zu einer standorträumlichen Stärkung des Einzelhandels und des Hauptgeschäftsbereichs führt. Eine Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit der Neumarkter Altstadt sowie die Zunahme von stadtbildprägenden Leerständen und ein Verlust der Gesamt-Funktionsfähigkeit der Altstadt wurden ausgeschlossen.

Die Erforderlichkeit eines erneuten Raumordnungsverfahrens wurde mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz am 18.02.2016 abgestimmt. Die Höhere Landesplanungsbehörde stellte diesbezüglich fest, dass die Änderungen der Planung keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen lassen und ein erneutes Raumordnungsverfahren daher nicht erforderlich ist.

Durch die neuen Nutzungen ist mit einer Zunahme des **Verkehrsaufkommens** zu rechnen. In diesem Zuge wurde eine Verkehrsprognose durchgeführt, die im Ergebnis feststellt, dass in den Knotenpunkten des Planungsgebiets eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist und dass grundsätzlich noch geringfügige Kapazitätsreserven zur Verfügung stehen, um eine höhere Verkehrsbelastung leistungsfähig abwickeln zu können. Für den Bereich Dr.-Grundler-Straße und dessen Anbindung an die Nürnberger Straße ist ein weiterer Ausbau des Straßennetzes erforderlich. Hierfür wurde der Bebauungsplanänderung eine Erschließungsplanung zugrunde gelegt, welche auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt.

Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Bei dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ handelt es sich um den Standort des im September 2015 eröffneten multifunktionalen Gebäudekomplexes „NeuerMarkt“. Da es sich bei den geplanten Nutzungserweiterungen um eine konkrete Planung an einem bestehenden Standort handelt, kann diese lediglich auf der betrachteten Fläche erfolgen.

Für die angestrebten weiteren Nutzungen gibt es keine Flächenalternativen: Als Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist u.a. die Schaffung zusätzlicher Flächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“ erforderlich. Zur Vermeidung eines Ausweichparkverkehrs in andere Bereiche sollen diese in einer zumutbaren

Entfernung zum „NeuenMarkt“ untergebracht werden. Im direkten Umfeld des „NeuenMarkts“ gibt es bis auf die bereits heute bestehende ebenerdige Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße keine Flächen in ausreichender Größe und Verfügbarkeit, die zum Nachweis der Stellplätze genutzt werden könnten. Die Festsetzung der Mischgebiete schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in diesem Bereich eine Umstrukturierung der Bebauung zu ermöglichen. Zudem wird eine immissionsschutzrechtlich „robuste“ Umgebung geschaffen, die aufgrund der durch die erweiterten Nutzungen hervorgerufenen potentiellen Immissionskonflikte in diesem Bereich erforderlich ist.

Fazit

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 den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ zu gewährleisten und die planerischen Ziele zu erreichen. Die Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ergab, dass für die einzelnen Schutzgüter keine bis gering erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen. Insgesamt soll die Planung damit zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt sowie der Gesamtstadt Neumarkt beitragen. Die gewählte Anordnung der Nutzungen im Plangebiet stellt unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange die günstigste Variante dar.