



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 130 „ Bionorica “

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Einleitung

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. möchte im die bauliche Entwicklung der ortsansässigen Fa. Bionorica regeln. Grund hierfür ist die beabsichtigte Erweiterung der Betriebsstätte der Fa. Bionorica in westliche Richtung. Für den Bereich zwischen der Kerschensteiner Straße und der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg ist der Bau eines Verwaltungs- und Bürogebäude beabsichtigt. Das bestehende Betriebsgelände der Fa. Bionorica liegt östlich des Geltungsbereichs. Hierzu ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) nötig. Weiterhin müssen die rechtskräftigen Bebauungspläne 059 „Deininger Weg Süd“, 059-1 „Deininger Weg Süd Teilbereich Kerschensteinerstrasse sowie 032 “Kerschensteinerstrasse“ der Stadt Neumarkt i. d. OPf. geändert, sowie ein öffentlicher Parkplatz verlegt werden.

Der Stadtrat von Neumarkt hat deshalb in seiner Sitzung vom 16.05.2013 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebiets (gem. § 8 BauNVO) aufzustellen bzw. die bestehenden Bebauungspläne zu ändern. Das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich ausschließlich die Erweiterungsvorhaben der Fa. Bionorica zulässig sind. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Neumarkt i.d.OPf. westlich der Kerschensteiner Straße und östlich der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg. Es handelt sich um eine ca. 4,0 ha große Fläche.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

Für die Prüfung wurde eine Ortseinsicht vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet. Insbesondere wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, Bericht-Nr.: 13.6855-b01 vom 20.11.2014
- Erschütterungstechnische Untersuchungen, IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, Bericht-Nr.: 13.6855-b02 vom 11.03.2015
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista vom 11.10.2013

Der Umweltbericht gelangt zum Ergebnis, dass die Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen hohe Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt sowie für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft mittlere Erheblichkeit haben kann. Die Auswirkung auf die Schutzgüter Mensch sowie Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge haben geringe Erheblichkeit. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes wurde insbesondere an den südlichen und westlichen Rändern des Geltungsbe- reichs Flächen für Wald, deren naturnahe Erhaltung und Entwicklung sowie die Zugäng- lichkeit für die Öffentlichkeit festgesetzt. Damit wird die optische Einbindung des Gebie- tes in die Landschaft sichergestellt.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbil- des sowie zum Erhalt der Funktionen für das Stadtklima, als Grünzug und als Lebens- raum und Verbundkorridor für Pflanzen und Tiere, wurde die Baufläche so abgegrenzt, dass im Westen entlang der Bahnlinie ein insgesamt 28 m breiter Grün- und Waldstrei- fen erhalten bleibt.
- Zur Sicherung des Wasserschutzgebietes wurde bei der Abgrenzung der Baufläche der im Wasserschutzgebiet "Miss" enthaltene Teilbereich ausgespart und als Wald festge- setzt.
- Weiterhin wurden ebenfalls an den südlichen, westlichen und nördlichen Rändern der Baufläche umfangreiche Pflanzgebote und Begrünungsbindungen festgesetzt. Damit wird der Übergang zu den angrenzenden Waldflächen und sonstigen Nutzungen sicher- gestellt.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbil- des sind weiterhin Gliederungselemente im Bebauungsplan festgesetzt, darunter die straßenbegleitende Baumreihe im Osten, die Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sowie die Heckenpflanzungen zwischen Baufläche und nördlich angrenzender Parkplatzfläche. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sowie die Gestaltung des Straßenraums und der Stellplatzfläche sicher- gestellt.
- Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbil- des wurden ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Besucher- und Mitarbeiter- stellplätzen festgesetzt. Damit wird die Durchgrünung der Baufläche sichergestellt.
- Zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen dienen insbesondere die Hö- henfestsetzung der Gebäude und die Festsetzung der Geschossigkeit sowie die Fest- setzung zur Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss sofern die maxi- male Geschosszahl ausgeschöpft wird. Weiterhin ist die Höhenlage der Gebäude fest- gesetzt. Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt und ein moderates Erscheinungsbild der baulichen Anlagen gewährleistet.
- Zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen dienen weiterhin die gestalteri- schen Festsetzungen zur Zulässigkeit geringer Dachneigungen. Dies soll ebenfalls die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen begrenzen.
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind Ausgleichsflächen au- ßerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.
- Um ausreichende Abstände zu schützenswerten Teilen von Natur und Landschaft (Bachmulde) einzuhalten, wird das Baufeld durch Baugrenzen abgegrenzt sowie die Flä- chen für Stellplätze durch Umgrenzungen für Nebenanlagen.
- Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sind innerhalb der Waldfläche Er- haltungsgebote im Bereich der vorhandenen 5 Eichen (Biotopbäume) festgesetzt.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist festgesetzt, dass die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf. Damit werden die Anfor- derungen des Artenschutzes berücksichtigt.

- Um die Versiegelung der Baufläche so gering wie möglich zu halten, wird die versiegelbare Fläche unterhalb der maximal möglichen Grundflächenzahl festgesetzt, wodurch auch der Bodeneingriff minimiert wird.
- Zur Vermeidung unnötiger Versiegelung sind Stellplätze nur in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.
- Zur Minimierung des Flächenverbrauchs für Stellplätze und zum Walderhalt längs der Bahn wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkdecks im Bereich der Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.
- Der vorsorgende Bodenschutz wird durch nähere Informationen zum Schutzgut Boden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.
- Ergänzend zur Straßenverkehrserschließung ist ein Fuß- und Radweg im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser soll eine Durchfahrt zwischen der Kerschensteinerstraße und der freien Landschaft ermöglichen.
- Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers wird die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Eine Versickerung des unverschmutzten Oberflächen- und Dachwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der damit verbundenen Grundwasserneubildung anzustreben. Sofern eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet.

Die Ergebnisse der Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind im Detail in der Verfahrensunterlagen enthalten.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte der Fa. Bionorica ist ausschließlich in westliche Richtung möglich. Aufgrund der umfangreichen bestehenden Anlagen der Firma Bionorica ist eine Betriebserweiterung grundsätzlich nur am bestehenden Standort sinnvoll. Im Umfeld an das bestehende Betriebsgelände der Firma Bionorica im Norden, Osten und Süden grenzen jeweils fast ausschließlich bebaute Grundstücke an. Alle diese Grundstücke sind noch in Nutzung, Gewerbebrachen oder anderweitige Konversionsflächen im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände existieren nicht. Das einzige nicht bebaute Grundstück ist im Besitz des nördlich angrenzenden Betriebs und als dessen Erweiterungsfläche vorgesehen. Insofern bestehen keine verfügbaren unbebauten Grundstücke, keine Gewerbebrachen oder anderweitig geeignete Konversionsflächen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am bestehenden Standort nicht gegeben.

Aufgrund der hohen Bedeutung der einzig verbleibenden Erweiterungsmöglichkeit für die Firma Bionorica nach Westen wurde sogar als anderweitige Planungsmöglichkeit ein möglicher Erwerb des östlich angrenzenden Betriebsgrundstücks verhandelt, obwohl dies einen kompletten Neubau der vollständig betriebstüchtigen Anlagen des betreffenden Betriebs an anderer Stelle nach sich ziehen würde. Diese äußerst aufwendige Alternative konnte aber aus wirtschaftlichen Gründen und mangels entsprechender Ersatzstandorte nicht realisiert werden. Insofern stellt sich die Erweiterung nach Westen als einzige gangbare Alternative dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden der Wald und der öffentliche Parkplatz am bisherigen Standort weiterbestehen.

Weiterhin ist bei Nichtdurchführung der Planung der künftige wirtschaftliche Betrieb der Fa. Bionorica am bestehenden Standort in Frage gestellt. Eine großflächige Neuausweisung an anderer Stelle ist aufgrund der räumlichen Anbindung an die bestehenden Betriebsanlagen nicht sinnvoll. Die Standortsicherung für die Firma Bionorica ist für die Stadt Neumarkt von erhebli-

cher Bedeutung. Die Firma Bionorica ist einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Stadt und hat internationale Ausstrahlung. Insofern stehen den Belangen des Walderhalts gewichtige wirtschaftliche und soziale Belange gegenüber. Aus Sicht der Stadt Neumarkt hat die Standortsicherung für die Firma Bionorica Vorrang gegenüber den Belangen des Walderhalts.