

NEUMARKT

i.d.OPf.



STARKE STADT

Aufstellung des Bebauungsplans „156 – GE Tyrolsberger Straße“



Zusammenfassende Erklärung

Neumarkt i.d.OPf., den 11.10.2018

Verfasser:

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

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann
M.A. Marcel Mondel

Planverfasser Grünordnung:

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Zusammenfassende Erklärung

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

1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

In der Stadt Neumarkt i.d.OPf. 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 zu verhindern, soll eine Bauleitplanung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Westen des Stadtteils Woffenbach erfolgen und damit die Belange der lokalen Wirtschaft berücksichtigen.

Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, sind im Flächennutzungsplan jedoch bereits als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund des konkreten Ansiedlungswillens eines großen Betriebes, der einen Flächenbedarf von zusammenhängenden 2 ha hat, soll nun, die auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits vorbereitete, gewerbliche Entwicklung mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und als Genehmigungsgrundlage für Gewerbeansiedlungen dienen.

2 Planverfahren / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 20.02.2018 wurde vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschlossen, den Bebauungsplan „156 – GE Tyrolsberger Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Die Öffentlichkeit wurde am 18.04.2018 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus IV der Stadt Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Anwesend waren drei Bürger, die sich zum Bebauungsplan geäußert haben. Darüber hinaus gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2018 und einer Fristsetzung bis 27.04.2018 frühzeitig über die allgemeinen 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:

- *Hochwasserschutz:* Vom Wasserwirtschaftsamt wurde aufgrund der Lage des Planungsgebiets im Überschwemmungsgebiet eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik gefordert. Dies geschah in Zusammenarbeit mit dem WWA durch die Formulierung einer aufschiebend bedingten Festsetzung, wodurch für das östliche Plangebiet erst Baurecht entsteht, wenn entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt wurden.
- *Verkehrskonzept:* Eine alternative Anbindung des nördlichen Bereichs Woffenbachs an den Münchener Ring mit einer Auffahrt innerhalb des Planbereichs wurde geprüft und dahingehend abgewogen, dass keine städtebaulichen Mängel bestehen, die den hohen Aufwand der Errichtung der Anbindung rechtfertigen würden.
- *Immissionsschutz:* Um bestehendes Gewerbe nicht einzuschränken wurde die Aufnahme von zusätzlichen Immissionsorten angeregt. Weiterhin wurde von der Öffentlichkeit der Schutz von bestehenden Wohnnutzungen gefordert. Diesen Anregungen wurde im Lärmgutachten gefolgt.
- *Einzuhaltende Abstände zwischen Straßen, Bäumen und Leitungen:* Alle angemahnten Abstände wurden im Vorentwurf eingehalten.
- *Ökologische Belange:* Gefordert wurden u.a. die Freilegung des Altweihergrabens, eine Eingrünung des Plangebiets oder eine festgesetzte Dachbegrünung. Ersteres konnte im Bebauungsplanverfahren nicht umgesetzt werden, alle weiteren Belange waren schon festgesetzt oder wurden konkretisiert/erweitert. Darüber hinaus wurde eine Abstimmung bezüglich der Ausgleichsbedarfe angeregt. Dieser Anregung wurde gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgekommen.

Am 09.07.2018 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans „156 – GE Tyrolsberger Straße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 (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 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Diese wies erneut auf die Verkehrssituation in Woffenbach hin. Eine weitere Alternative, die nur eine Verbindung zwischen Rittershofer Straße und Tyrolsberger Straße, ohne Anbindung an den Ring, beinhaltete wurde abgewogen, das Ergebnis, dass die ursprüngliche Planung priorisiert wurde, blieb bestehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief vom 27.07.2018 bis zum 27.08.2018 (einschließlich).

- *Allgemeine Hinweise und Verweise auf bisher im Verfahren abgegebene Stellungnahmen:* Hieraus ergab sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

- *Anpassung Katastergrundlage:* Die Flurstücksbezeichnungen eines inzwischen geteilten Grundstücks im Plangebiet wurden korrigiert.
- *Entwässerung/Ausgleich:* Durch die Konkretisierung der Entwässerungsplanung konnte die räumliche Verortung des RRB und des RKB präzisiert werden. Gleichzeitig wurde damit auch die nördliche Ausgleichsfläche redaktionell in der Planzeichnung, Begründung und im Umweltbericht angepasst.

Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung haben sich nur redaktionelle Anpassungen des Bebauungsplans ergeben. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, womit keine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 notwendig war.

3 Von der Planung berührte Umweltbelange

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die wenigen Gehölze stocken auf den Verkehrsnebenflächen des Münchener Rings und der Tyrolsberger Straße. Der Irlgraben mit seinen Ufergehölzen schließt sich im Norden außerhalb des Geltungsbereichs an. Im Nordosten des Geltungsbereichs liegt eine kleine, seggenreiche Nasswiese, die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Auf den Ackerflächen im Geltungsbereich wurden mit Feldlerche und Rebhuhn gefährdete bodenbrütende Arten der Feldflur nachgewiesen. Sonstige gefährdete Tierarten und Gefäßpflanzen sind im Geltungsbereich nicht nachgewiesen und angesichts der Nutzungen und Strukturen auch nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich werden überwiegend Gewerbeflächen, Verkehrsflächen zu dessen Erschließung, Flächen für die Wasserwirtschaft und Grünflächen festgesetzt. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die festgesetzten Gewerbe- und Verkehrsflächen ziehen einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach sich. Die Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen, Regenrückhaltebecken und Grünflächen bedeutet lediglich eine Überplanung bereits bestehender landwirtschaftlicher Flächen, die keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge hat. Der Eingriff durch den Bebauungsplan „156 - GE Tyrolsberger Straße“ hat einen Ausgleichsbedarf von 18.194 m² zur Folge. Der Ausgleichsbedarf wird durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt.

Im gesamten Geltungsbereich gehen Lebensräume mit meist geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Die Lebensräume von Feldlerche und Rebhuhn werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kontinuierlich erhalten. Beeinträchtigungen von Boden und Wasser werden durch flächensparende Erschließung, Retention und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vermindert. Die innere Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Hecken und Bäumen, die Überstellung der Stellflächen mit Großbäumen, die Einbindung des Gewerbegebiets mit Großbäumen und die extensive Dachbegrünung tragen

sowohl zur Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds als auch zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf das Klein- und Stadtklima bei.

Der Betrieb des Gewerbegebietes ruft gegenüber der bestehenden Situation keine oder nur geringfügig höhere zusätzliche Emissionen an Luftschadstoffen hervor. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter treten nicht auf, ebenso keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes bzw. der Retention von Hochwasser werden mit der aufschiebend bedingten Festsetzung vermieden.

Bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben bzw. Nutzungen ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner teils geringen, teils mittleren ökologischen Bedeutung unverändert erhalten bliebe. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben und den Anforderungen an ein Oberzentrum entsprechen zu können, ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. herausgefordert, möglichst alle Gewerbeflächen mit Baurecht zu versehen. Der Geltungsbereich des GE Tyrolsberger Straße zählt zu einer der wenigen Flächen, Betrieben unterschiedlicher Größenordnung eine Ansiedlung bei optimaler Infrastruktur anzubieten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die bereits im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen umgesetzt.

4 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Eine Flächenneuanspruchnahme im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß des Optimierungsgebots des § 1a Abs. 2 BauGB wird in diesem Fall nicht vermieden. Schon im 2004 aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wurde der Planbereich als gewerbliche Nutzung dargestellt. Eine der wenigen Möglichkeiten, die einerseits von der Fläche her mehreren Betrieben unterschiedlicher Größenordnung Ansiedlungsmöglichkeiten bietet, sich im Eigentum der Stadt befindet und gleichzeitig einen sehr guten Infrastrukturanschluss aufweist, ist das hier vorliegende Plangebiet „156 – GE Tyrolsberger Straße“. Mit diesem Verfahren wird somit dem Grundsatz der Raumordnung, der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor, entsprochen.

Die ökologischen Belange werden insofern behandelt, dass innerhalb des Plangebiets im Westen und Norden zusammenhängende Ausgleichsflächen entstehen und der Übergang zur freien Landschaft durch Festsetzungen geregelt wird. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Status quo von Natur und Landschaft mit seiner überwiegend geringen, teils mittleren ökologischen Bedeutung unverändert erhalten bliebe. Dies gilt auch für den Grünzug im Norden des Geltungsbereichs und das berührte Schwerpunktgebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege „Fließgewässer im Innenstadtbereich“. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche steht nicht im Verhältnis zu den städtebaulichen und wirtschaftlichen Vorteilen, die eine Stärkung der lokalen Wirtschaft mit sich bringen wird. Durch die Überplanung des Nordens als Ausgleichsfläche wird die ökologische Funktionalität dieses Bereichs langfristig gesichert.

Einer Entwicklung von Wohnnutzungen an dieser Stelle stünden aus fachlicher Sicht voraussichtlich städtebauliche Konflikte mit den direkt benachbarten gewerblichen Nutzungsstrukturen im Süden entgegen.

Städtebauliche Alternativen bieten sich aus den genannten Gründen nicht an.

5 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 Planungsbereich „156 – GE Tyrolsberger Straße“ zu gewährleisten und die planerischen Ziele zur Stärkung der lokalen Wirtschaft zu erreichen.