

NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

**Begründung zur
Flächennutzungsplanänderung**

„148 – Woffenbach / Am Altweihergraben“

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand 25.07.2018

1. Ausgangssituation

Im Stadtgebiet besteht nach wie vor hoher Bedarf an verfügbaren Wohnbauflächen. Außerdem gibt es einen Bedarf an Mischgebietsflächen bei denen kleinere Betriebe neben ihrer gewerblichen Nutzung ihre Wohngebäude situieren können.

Im westlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „Altenweiher“ im Stadtteil Woffenbach können weitere Wohn- und Mischgebietsflächen geschaffen werden. Dafür muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine ca. 1,9 ha große Fläche, an welche im Norden ein Gewerbegebiet und im Osten ein Mischgebiet angrenzt. Die genannte Fläche ist momentan im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch Ausweisung weiterer Flächen für Wohnzwecke sollen die räumlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der Forderungen und Ziele nach Deckung des Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden. Die Wohnbedürfnisse haben einen hohen Stellenwert auch im Rahmen der Pflicht zur Daseinsvorsorge. Die Stadt Neumarkt ist dabei bemüht, für alle Bevölkerungsschichten Angebote zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Westen des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 200 m die Umgehungsstraße (B8). Im Norden befindet sich ein ca. 20 m breiter Grünstreifen in dem der Altweihergraben liegt. An diesem anschließend befindet sich ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet, in welchem u.a. die Firmen „PEKU Folien GmbH“ und „KNIXA Industrie + Haustechnik GmbH“ ihre Standorte haben. Weiter im Norden gegenüber der Tyrolsberger Straße wird im FNP „Gewerbegebiet in Planung“ dargestellt. Im Norden befindet sich auch der Kreisbauhof. Im Osten des Plangebietes befinden sich ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet. Im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen.

2. Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets von Neumarkt i.d.OPf. und umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Fl.Nr. 1706

im Westen: durch die Fl.Nr. 1716

im Süden: durch die Fl.Nr. 1702

im Osten: durch die Fl.Nr. 1770, 1770/4, 1770/102, 1770/103, 1770/104, 1770/108, 1770/122, 1710/123 und 1770/124

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 1717 und 1718

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist im Landesentwicklungsprogramm innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum dargestellt. Sie ist damit grundsätzlich geeigneter Standort für ein Wohngebiet in dieser Größenordnung.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern prognostiziert für den Landkreis Neumarkt eine positive Entwicklung. Diese wird sich auf den Großraum Neumarkt konzentrieren, der Teil des Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen ist. Für den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen wird für den Zeitraum der nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungszuwachs von 5 bis 6 % prognostiziert.

Aus regionalplanerischer Sicht ist das prognostizierte Bevölkerungswachstum des Landkreises Neumarkt auf das Oberzentrum Stadt Neumarkt zu konzentrieren. Ausschlaggebend hierfür sind die Anbindung der Stadt Neumarkt an das S-Bahn-Netz des Verdichtungsraums sowie die Versorgung mit Gütern des höheren Bedarfs. Eine Konzentration des Bevölkerungswachstums im Raum Neumarkt auf die Stadt Neumarkt konnte in der Vergangenheit nicht erreicht werden, zugunsten eines z.T. sehr starken Wachstums der Umlandgemeinden. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Nichtverfügbarkeit von Bauflächen. Zur Deckung des regionalen Baulandbedarfs tragen derzeit im Wesentlichen die Umlandgemeinden bei, womit eine Schwächung des Oberzentrums einhergeht.

Flächennutzungsplan

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

Die für die Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücke mit einem Umfang von ca. 1,9 ha sind bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Dementsprechend ist eine Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich erforderlich.

Die bisher dargestellten Symbole aus dem Landschaftsplan für „Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern“ entfallen und werden neu an der südwestlichen Grenze des Plangebietes dargestellt. Ca. 0,1 ha des Plangebietes liegt innerhalb der HW-100-Zone.

4. Begründung der Standortwahl, Flächenbedarf 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.

Die Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung im Stadtgebiet Neumarkt übersteigt das derzeitige Angebot erheblich. Dies zeigt sich anhand täglicher Baugrundstücksanfragen beim Liegenschaftsamt sowie Vormerklisten für Bauwerber. Die Nachfrage verteilt sich im Wesentlichen auf das gesamte Stadtgebiet, Schwerpunkt ist hierbei der Wunsch nach guter Verkehrsanbindung. Der Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser kann derzeit nicht durch die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebietsplanungen oder die Möglichkeiten der Innenentwicklung oder Nachverdichtung befriedigt werden.

Unter den Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird die Bebauung bereits erschlossener Baugrundstücke angestrebt. Das Baulückenkataster weist derzeit 30 verfügbare, städtische Baugrundstücke in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten auf, von denen aufgrund der Festsetzungen und Gebietscharakteristik nur ein Teil für Einfamilienhausbebauung geeignet ist. Weiterhin wurde bei einer Abfrage der Verkaufsbereitschaft der privaten Baugrundstücksbesitzer 2015 festgestellt, dass insgesamt 30 Eigentümer von Baulücken in Allgemeinen Wohngebieten und 4 Eigentümer von Baulücken in Mischgebieten entwicklungs- / verkaufsbereit innerhalb des Zeitraums bis 2020 waren.

Derzeit kann die Stadt Neumarkt nicht ausreichend verfügbare Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Gründe hierfür sind vor allem die Nichtverfügbarkeit von Grundstücken (z.T. Schlüsselgrundstücke) der gem. Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehenen Baugebietsplanungen.

Potentiale zur Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen werden von Seiten des Bauamtes der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nur in folgenden Gebieten gesehen:

Bezeichnung	Aktueller Stand	Größe (Bruttofläche)
Johann Koller Weg / Deininger Weg	Kurz vor Umsetzung	Ca. 1,0 ha
Eichendorffstraße	Bauleitplanverfahren soll bis 2018 abgeschlossen werden	Ca. 1,3 ha
WA Stauf Ost II	Beginn Bauleitplanverfahren 2018	Ca. 2,4 ha
Burgis Gelände Altdorfer Straße	Privater Eigentümer	Ca. 0,8 ha
Eggenstraße / Delphi	Verlagerung der momentanen Nutzung noch nicht absehbar	Ca. 2,0 ha
Obere Klosterwiese I	Abschluss Bauleitplanverfahren voraussichtlich 2019	Ca. 2,3 ha
Stettner-Areal	Bekannter Altlasten-Standort	Ca. 1,7 ha

Wie in obiger Tabelle dargestellt werden momentan in fast allen zur Verfügung stehenden Potentialgebieten Verfahren zur Schaffung von Baurecht durchgeführt. In den übrigen Bereichen bestehen deutlich größere Umsetzungshemmnisse als im Plangebiet „148 – Woffenbach / Am Altweihergraben“.

Im Plangebiet „Woffenbach Altweihergraben“ können ca. 20 Wohneinheiten entstehen.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

Für eine weitergehende Betrachtung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach §1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, welchen das Büro Grosser-Seeger & Partner erstellt hat, verwiesen.

6. Planungskonzept

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Diese sind in das städtische und städtebauliche Gefüge einzupassen.

Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Straße „Am Letten“ verkehrlich angeschlossen werden, welche wiederum über die Tyrolsberger Straße an die Umgehungsstraße (B8) abgeschlossen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der durch das Allgemeine Wohngebiet zusätzlich entstehende Verkehr durch das bestehende Straßennetz insbesondere die Straße „Am Letten“ aufgenommen werden kann. Auswirkungen die Änderungen des Knotenpunktes Tyrolsberger Straße / Am Letten notwendig machen würden, werden nicht erwartet.

An das Netz des ÖPNV ist das Plangebiet durch das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) angeschlossen. Eine ÖPNV-Anbindung des Plangebietes besteht derzeit über die Haltestelle „Am Letten“, die sich direkt süd-östlich des Plangebietes befindet.

Hinsichtlich der regen- bzw. abwassertechnischen Erschließung kann das Plangebiet im Trennsystem erschlossen werden.

Grünkonzept

An der süd-westlichen Grenze des Plangebietes werden Symbole für „Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern“ dargestellt. Dadurch muss in einem späteren Bebauungsplan sichergestellt werden, dass eine Ortsrandeingrünung festgesetzt wird. Dies führt zu einem harmonischen Übergang zwischen der unbebauten und bebauten Landschaft.

Flächennutzungsplanänderung „148 – Woffenbach / Am Altweihergraben“

Neumarkt i.d.OPf., den 25.07.2018