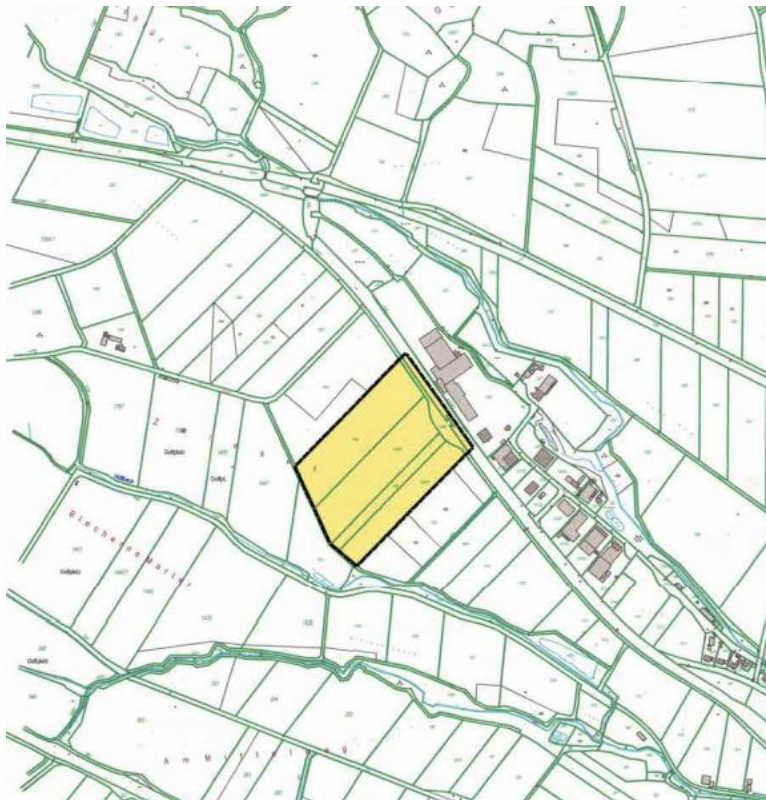


Bebauungsplan „132 – Gewerbegebiet Pölling “ mit integrierter Grünordnung



Zusammenfassende Erklärung

erarbeitet durch:

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

Inhaltsverzeichnis

1. Planung und Verfahrensablauf	2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	5
4. Planungsalternativen – anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	7

Gemäß §10 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner sind die innerhalb des Planungsprozesses erwogenen Alternativen zur letztlich gewählten Planung sowie die Gründe dafür darzulegen, warum sich die Gemeinde für die gewählte Planungsalternative entschieden hat.

1. Planung und Verfahrensablauf

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, war Bauleitplanung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Pölling notwendig.

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

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss:	10.04.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB: Anhörungsversammlung	04.11.2014
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:	02.10.2014 - 05.11.2014
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	24.11.2014
Öffentliche Auslegung § 3 (2) Bau GB und	
Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB:	09.02.2015 - 09.03.2015
Satzungsbeschluss:	23.03.2015

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Prüfung der Betroffenheit einzelner Belange gem. BauGB:

Schutzgut	Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust von landwirtschaftlicher Freifläche ohne Anschluss an Wohnbebauung, Zunahme des Verkehrs über die Pöllinger Hauptstraße durch das Gewerbegebiet;	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche	geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung durch zu erwartende Nutzung. Keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Versickerung, Wassersensibler Bereich des Höllbaches jedoch keine Wasserschutzzonen betroffen. Regenrückhaltebecken in diesem Bereich geplant.	mittlere Erheblichkeit
Klima	Verlust von Flächen für Kaltluftentstehung, des Weiteren keine wesentlichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Verlust von wohnsiedlungsferner Freifläche im Anschluss an gewerbliche Bebauung, intensiv landwirtschaftlich Genutzt, kleinteiliger Heckenaufwuchs mit Baumanteil als bestehende Eingrünung vorhanden, des Weiteren keine wesentlichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	Keine Flächen mit besonderem komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen.	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Verlust von möglichem Bodendenkmal, bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf die Pfarrkirche sind nicht zu erwarten, die Sichtbeziehung wird nicht erheblich beeinträchtigt	mittlere Erheblichkeit

Durch die Bebauung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Wasser, Kultur- und Sachgüter sowie geringer Erheblichkeit auf die übrigen Schutzgüter zu erwarten.

2.2. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB:

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine FFH-Gebiete. Daher sind Auswirkungen auf die genannten Gebiete nicht zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 6,0 ha beansprucht.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen sind dem Bebauungsplan vorbehalten.

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 des Plangebiets tangiert, wird von Bebauung freigehalten.

Das Gewerbegebiet selbst wird durch Bäume entlang der zu schaffenden öffentlichen Straßen und Begrünungsmaßnahmen zwischen den einzelnen Gewerbebezirken strukturiert.

Festsetzungen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan getroffen.

Es sind ca. 2,6 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

Derzeit sind Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches als randliche Teilflächen auf den Flst. 1405, 1406/1 und 1407/1, Gmkg. Pölling vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche auf dem Flst. 308, Gmkg. Pölling als Ausgleichsfläche beabsichtigt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

3.1. Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat im Zeitraum vom 02.10.2014 – 05.11.2014 stattgefunden. Themen der frühzeitigen Beteiligung waren vor allem:

- Erschließung: Das staatliche Bauamt, Straßenbau, gibt zu bedenken, dass der Linksabieger von der B8 alt in Richtung Nürnberg die Leistungsfähigkeit der Einmündung vermindern. Die Stadtwerke Neumarkt bitten darum für eine neue Trafostation eine Grundstücksfläche bereitzustellen, um die elektrische Erschließung des Gewerbegebietes sicherzustellen. Weiterhin weisen sie darauf hin, dass die Wasser- und Erdgasversorgung sichergestellt ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Bereitstellung einer Fläche für die Trafostation im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt.
- Gewässer: Das Wasserwirtschaftsamt weist auf eine vorhandene Dränage und die geringe Versickerungsfähigkeit des Geländes hin. Die Dränage kann im weiteren Verlauf des Vorhabens zurückgebaut werden und für das anfallende Niederschlagswasser sind in der Planung ein Kanal, sowie ein Regenrückhaltebecken eingeplant.
- Immissionsschutz: Das Landratsamt, Techn. Umweltschutz, weist darauf hin, dass die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen und auf das Gewerbegebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von einem Sachverständigen zu ermitteln und zu bewerten sind. Das entsprechende Gutachten befindet sich in Erarbeitung und wird zur Auslegung vorgelegt. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass durch die angrenzenden Flächen mit unvermeidbaren Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu rechnen ist. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
- Denkmalschutz: Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf mögliche Sichtbeziehung zum Baudenkmal Kath. Pfarrkirche St. Martin hin. Bei den Planungen soll darauf geachtet werden, dass die Sichtachse entlang der Pöllinger Hauptstraße zur Pfarrkirche ausreichend offengehalten wird. Teile der Flurstücke wurden auf Bodendenkmäler untersucht bzw. es ist bekannt, dass auf Teilflächen Bodendenkmäler bestehen. Für diese Flurstücke ist zur Durchführung aller Baumaßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig. Eine Beeinträchtigung der Sichtachse wird in der weiteren Planung nicht erwartet, da der Straßenraum der Pöllinger Hauptstraße so weit gefasst ist, dass die Gebäude beidseitig der Straße diese nicht beeinträchtigt. Bezüglich der Bodendenkmäler werden weitere Untersuchungen durchgeführt, um erforderliche Maßnahmen zur konservatorischen Überdeckung oder Ausgrabung des Bodendenkmals vor etwaigen Baumaßnahmen abschließen zu können. Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wurde beantragt.
- Telekommunikation: Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Plangebiet zwei Telefonvorwahlen (Postbauer-Heng im nördlichen Bereich und Neumarkt im südlichen) bestehen. Hier wird von Planungsseite eine einheitliche Neumarkter Vorwahl für das gesamte Planungsgebiet angestrebt.
- Landesentwicklungsprogramm: Die Regierung der Oberpfalz, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung geht in seiner Stellungnahme auf die Ziele und Grundsätze des

Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 ein. Aufgrund der Lage des Gewerbestandortes innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Gewicht beigemessen werden, sollte sich das Gewerbegebiet möglichst landschaftsverträglich einfügen. Des Weiteren soll die Begründung um eine Begründung der Standortwahl mit Berücksichtigung der Alternativstandorte erweitert werden. Da das landschaftliche Vorbehaltsgebiet durch das nördl. angrenzende Gewerbegebiet bereits vorbelastet ist, wurde die Ausweisung eines Gewerbegebietes direkt angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet der Ausweisung in unberührten Landschaftsteilen vorgezogen. Die landschaftliche Einbindung wird durch Grünflächen mit Bepflanzung und Pflege von Gehölzen vorgesehen. Der Bedarfsnachweis mit Alternativprüfung wird im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Eine zusätzliche Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

3.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat im Zeitraum vom 09.02.2015 – 09.03.2015 stattgefunden. Themen der öffentlichen Auslegung waren insbesondere:

- Wasserwirtschaft: Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Höllbach eine Wasserrechtsverfahren erforderlich ist. Dieses wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen.
- Entwässerung: Das Tiefbauamt gibt an, wie die abwassermäßige Erschließung des Gebietes erfolgen wird. Des Weiteren wurde ein Grundstück angrenzend an das Gewerbegebiet durch das Liegenschaftsamt erworben, um die Entwässerungseinrichtung dort zu errichten.
- Naturschutz: Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass es Sicherzustellen ist, dass die konfliktvermeidenden Maßnahmen aus der saP befolgt werden. Bei der Artenschutzmaßnahme für die Feldlerche handelt es sich nicht um eine konfliktvermeidende Maßnahme, sondern um eine CEF-Maßnahme. Die konfliktvermeidenden Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
- Telekommunikation: Die Stadtwerke Neumarkt bitten um Aufnahme in die Begründung, dass sie beabsichtigen das Planungsgebiet mit Glasfaser zu erschließen und aus Ihrer Sicht kein weiterer Telekommunikationsnetzbetreiber notwendig ist. Dieser Hinweis wird in der Begründung aufgenommen. Die Deutsche Telekom, Technik GmbH, widerspricht der textlichen Festsetzung § 14, die die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsrichtlinien festlegt. Da dies aber gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden kann, bleibt diese Festsetzung aufgrund der Lage des Gewerbegebiets im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet erhalten.

3.3. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat am 04.11.2014 eine Anhörungsversammlung stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 09.02.2015 – 09.03.2015 für die Bürger öffentlich aus. In der Anhörungsversammlung erkundigten sich die Bürger über die geplanten Begrünungsmaßnahmen, sowie die Ausgleichsflächen. Auch die Zeitplanung und der mögliche Baubeginn wurden erfragt. In der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

4. Planungsalternativen – anderweitige Planungsmöglichkeiten

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.