

Stadt Neunburg vorm Wald

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom der Stadt Neunburg vorm Wald für das
Sondergebiet „Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“

Erläuterungsbericht

Neunburg vorm Wald, den

STADT NEUNBURG VORM WALD

.....
Herr Martin Birner
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

2. Beschreibung des Änderungsgebietes
 - 2.1. Lage und Abgrenzung
 - 2.2. Natürliche Grundlagen
 - 2.3. Vorhandene Nutzung
 - 2.4. Verkehr / Erschließung
 - 2.5. Ver- und Entsorgung
 - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz

3. Planung
 - 3.1. Künftige Nutzung
 - 3.2. Immissionsschutz
 - 3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

1. **Anlaß und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für ein Sondergebiet nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO bereitzustellen. Die Flächen sollen mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsflächen und Wohnen festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Da es in ein Sondergebiet umgewandelt werden soll, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Roßkopf plant die F.EE Versorgungswerk GmbH & Co.KG als Grundstückseigentümerin das Bauprojekt „Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neunburg v. W. von 2014 soll die Entwicklung des Bereichs mit dem fast in Nachbarschaft liegenden Grundstück Stadthalle/Edeka in der stadtplanerischen Einordnung gleich gestellt werden bzw. eine Einheit bilden.

Einkaufen und Wohnen

In der Stadt Neunburg v.W. (das Einzugsgebiet wird im Einzelhandelskonzept vom Okt. 2014 mit 23.200 Einwohnern angegeben, das Einzelhandelskonzept ist bei der Stadt Neunburg einsehbar, liegt jedoch den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bei) hat sich in den letzten 20 Jahren das Einzelhandelsangebot aus dem Altstadtkern heraus in Richtung großflächiger Anbieter verschoben. Standorte sind das Gewerbegebiet an der Industriestraße, die Dorrerstraße, das Stadthallenareal und die Amberger Straße. Seit diesen Verlagerungen an den Rand des Stadtkerns bzw. weit außerhalb hat sich die Neunburger Altstadt immer mehr von einem Geschäftsstandort zu einem Quartier mit Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie und nur mehr ein paar kleineren Läden gewandelt.

In Ballungsgebieten führt die große Nachfrage nach Wohnungen bereits dazu, dass Investoren immer stärker bisher ungenutzte Dachflächen von großflächigen Einzelhandelsobjekten zur Bebauung mit Wohnungen nutzen. Diese Verdichtung ist auch bei der Bebauung der ehemaligen Gärtnerei Roskopf geplant: Ebenerdig

Einzelhandelsflächen und Parkplätze, darüber Mietwohnungen und sonstige mit der Bebauung des Areals in einem sonstigen Sondergebiet verträgliche Nutzungen.

Die Nutzungsbereiche werden im Bebauungsplan genau definiert.

Mit dem Projekt verbindet die F.EE Versorgungswerk GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin und Bauherrin die Absicht, einen Ort in der Stadt Neunburg vorm Wald zu schaffen, den Kunden, Mieter und Besucher als einladend, lebenswert, attraktiv, aber auch funktional und kundenorientiert empfinden.

Nach Realisierung des Projekts soll auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Roßkopf ein neuer Treffpunkt für Einkaufen und Wohnen in der Stadt Neunburg vorm Wald entstehen.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Abgrenzung

Das 1,60 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Altstadt. Das Plangebiet ist begrenzt durch die anliegende Wohnbebauung, nordöstlich durch die Neukirchner Straße (St2040).

2.2. Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Geltungsbereich ist ziemlich eben und bewegt sich zwischen 397.00 und 399.00 m.ü.NN.

2.3. Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ehemalig befand sich auf den Flächen eine Gärtnerei.

2.4. Verkehr / Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der „Neukirchner Straße“ (St2140). Hier soll die Hauptzufahrt erfolgen. Eine Nebenzufahrt soll über die „Aschenbrennerstraße“ angeordnet werden.

2.5. Ver- und Entsorgung

Durch die Erschließung ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt im Mischsystem.

2.6. Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Erstellung der Grünordnung, sowie des Umweltberichts wurde das Büro Blank aus Pfreimd beauftragt. Im weiteren Verfahren werden die naturschutzfachlichen, sowie artenschutzrechtlichen Belange entsprechend ermittelt und gewürdigt.

3. Planung

3.1. Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

3.2. Immissionsschutz

Die Lärmsituation wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Firma GEO.VER.SUM vom 11.07.2019 beurteilt.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. dem Baugenehmigungsverfahren beachtet.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Im vorliegenden Fall steht die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf umliegende, naturschutzfachlich wertvolle Lebensraumstrukturen im Vordergrund. Die Maßnahmen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail festgesetzt.

Aufgestellt: Neunburg vorm Wald, den 09.07.2019

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald



.....
Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)