

Stadt Nabburg

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 03.09.2019 der Stadt Nabburg für das Einkaufszentrum „Im Naabtal“

Erläuterungsbericht

Nabburg, den

STADT NABBURG

.....
Herr Armin Schärtl
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. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur
 - 3.4. Landschaftsplanung / Grünflächen

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

1. **Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit dem Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Sondergebietsflächen nach den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bereitzustellen.

Auf den Flächen des Plangebietes soll ein Einkaufszentrum entstehen, um die städtebaulichen Vorgaben hierfür zu schaffen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche als Grünfläche (Parkanlage) und eine Teilfläche als Flächen für den Gemeinbedarf (zu gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude) ausgewiesen.

Die Firma RATISBONA Handelsimmobilien plant die Entwicklung eines Einkaufszentrums am ausgewiesenen Standort. Geplant sind folgende Sortimente:

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie
- Bekleidung, Schuhe
- Spielwaren
- Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren
- Bürobedarf, Bücher und Zeitschriften
- Blumen und Pflanzen
- Haushaltswaren
- Glas, Porzellan und Keramik (GPK)

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Nabburg als gemeinsames Mittelzentrum mit Pfreimd und Wernberg-Köblitz eingestuft.

Die Zulässigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro BBE Handelsberatung für das Planvorhaben geprüft.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 wurden die Entwicklungsspielräume in Nabburg hinsichtlich der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen nach Branchen bzw. Betriebstypen ermittelt. Es ergaben sich daraus nochmal Anpassungen in den zulässigen Verkaufsflächen.

Aufgrund dessen wurde durch die BBE Handelsberatung eine Gutachterliche Stellungnahme mit Datum 25.04.2019 für das geplante Vorhaben erstellt. Die Stellungnahme befindet sich als Anlage zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Lage und Abgrenzung

Das Änderungsgebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet an der Regensburger Straße (St20140) nahe des ehemaligen Krankenhauses.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,99 ha. Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit nur gering genutzt. Sie stellen die Parkanlage für das ehemalige Krankenhaus dar.

2.2. Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt im Nordwesten auf ca. 388,00 m ü. NN, im Südosten auf ca. 375,00 m ü. NN. Es ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 13 m.

2.3. Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit nur gering genutzt. Sie stellen die Parkanlage für das ehemalige Krankenhaus dar.

2.4. Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Regensburger Straße (St2040).

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Löschwasser und Trinkwasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

2.6. Natur- und Landschaftsschutz

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkte werden im Umweltbericht detailliert berücksichtigt. Der Umweltbericht befindet sich als Anlage zum Bebauungsplan.

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.

Die bisher als Parkanlage vorbehaltenen Flächen werden als Sondergebietsflächen umgeben von Wohnbebauung neu ausgewiesen.

3.2. Immissionsschutz

Die Lärmsituation wird durch ein schalltechnisches Gutachten beurteilt.

Es werden Emissionskontingente für das Sondergebiet festgesetzt.

Die zulässigen Werte für das Sondergebiet befinden sich in der schalltechnischen Untersuchung 5233 des Ingenieurbüro's goritzka akustik, Leipzig, vom 10.04.2019, als Anlage zum Bebauungsplan.

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

3.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird von den Versorgungsträgern sichergestellt. Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß den Vorgaben der Stadt Nabburg herzustellen.

3.4. Landschaftsplanung / Grünflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der projektbegleitende Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Rechnung tragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt.

Das Büro Blank aus Pfreimd, wurde bereits beauftragt, einen entsprechenden Grünordnungsplan zu fertigen. Die Grünordnungsplanung und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Unterbringung der Fernmeldeanlagen und sonstigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der erforderliche „Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung und ist als Anlage angefügt.

Aufgestellt: Neunburg vorm Wald, den 03.09.2019

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald



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