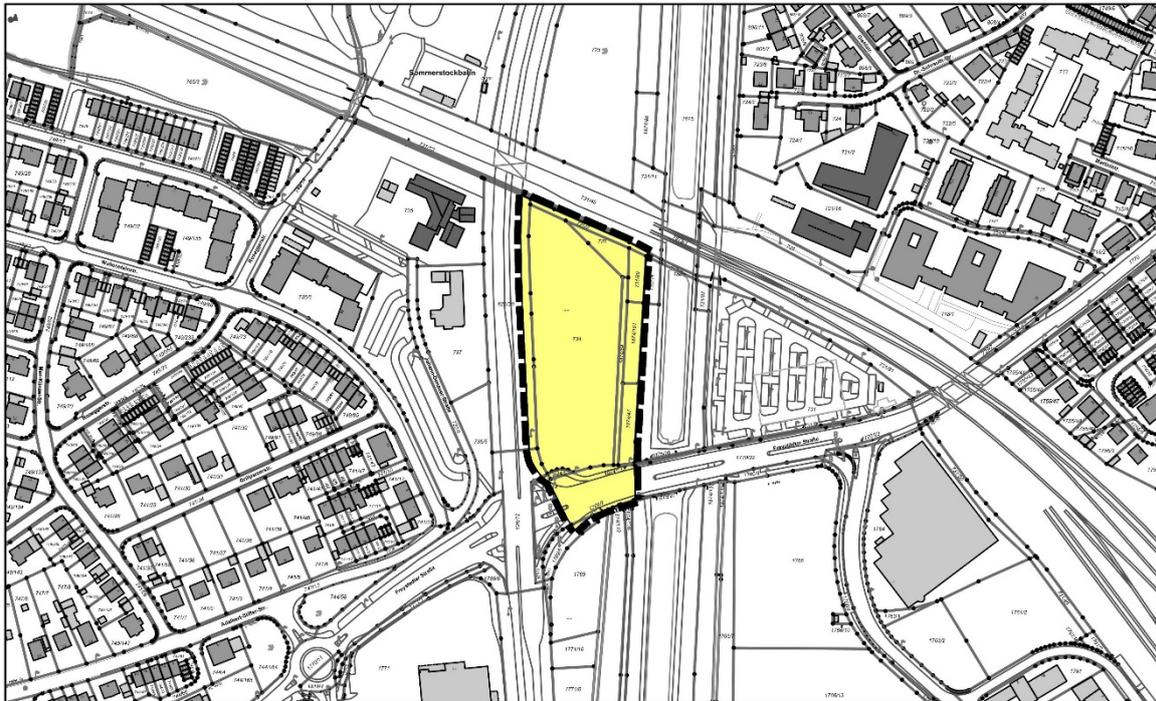




Flächennutzungsplanänderung „164 – Neue Hauptfeuerwache“



Begründung

Stand: 07.07.2021

erarbeitet durch:

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

Planverfasser Grünordnung:
Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Verfahrensübersicht	5
3.	Planungsgebiet	6
4.	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.	Planungsvorgaben	9
5.1.	Regionalplan, Raumordnung	9
5.2.	Informelle Planungen	10
5.2.1.	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	10
5.2.2.	Gesamtverkehrsplan	11
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
6.1.	Natur und Landschaft	12
6.2.	Wasser	13
6.3.	Ver- und Entsorgung	13
6.4.	Verkehrsplanung	14
6.5.	Immissionsschutz	14
6.6.	Denkmalschutz	15
6.6.1.	Baudenkmäler	15
6.6.2.	Bodendenkmäler	17
7.	Hinweise	17

Anhang

Umweltbericht Büro Weidenhammer

1. Erfordernis der Planung

Das derzeitige Gebäude der Feuerwache Neumarkt befindet sich am Standort St.-Florian-Straße 2 und wurde im Jahre 1984 in Betrieb genommen. Im Zuge der Aufstellung des Feuerwehrbedarfsplans 2016 wurde die Wache hinsichtlich der Eignung des Gebäudes für die aktuellen Betriebsabläufe sowie der bauliche Zustand überprüft. Im Ergebnis wurden folgende Mängel gemäß der aktuellen DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) festgestellt:

- zu wenige ausgewiesene Feuerwehrparkplätze,
- keine oder keine DIN-gerechte Quellenabsaugung für Auspuffanlagen der Fahrzeuge,
- zu geringe Hallentorgröße im Erdgeschoss,
- Umkleiden in der Fahrzeughalle,
- keine geschlechtergetrennten Umkleiden,
- fehlende Schwarz-Weiß-Trennung,
- keine geschlechtergetrennten Duschmöglichkeiten,
- (große) Risse im Mauerwerk in mehreren Gebäudeteilen (z.B. Schulungsraum).

Atemschutzwerkstatt

- Unterdimensionierter Arbeitsraum,
- Kein ebenerdiger Zugang bzw. kein Lastenaufzug,
- Lange Wege zwischen Nassraum (Grobreinigung) und Arbeitsraum.

Schlauchpfliegewerkstatt

- Keine Belüftungsanlage,
- Zu geringe Lagerungsmöglichkeiten,
- Unterdimensionierter Arbeitsraum,
- Raumhöhe im Arbeitsraum entspricht nicht den Vorgaben der ArbStättV.

Wäscherei

- Unterdimensionierter Arbeitsraum,
- Kein ausgewiesener Trockenraum.

Insgesamt wurde festgestellt, dass in der Feuerwache Neumarkt nicht alle Anforderungen der DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) eingehalten werden.

Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz (Rissbildung) wurde eine Sanierung als dringend notwendig erachtet. Die Mängel in den unterschiedlichen Funktionsbereichen zeigten darüber hinaus jedoch, dass die Gebäudestruktur den modernen Anforderungen einer Feuerwache nicht mehr gerecht wird.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine umfangreiche Sanierung der Feuerwache gemäß § 33 Abs. 1 UVV (GUV-V C53) eine Auflösung des Bestandsschutzes mit sich zieht. Daher wären bei einer umfangreichen Sanierung alle Anforderungen der aktuellen DIN 14092 und UVV (GUV-I 8554) einzuhalten und alle Funktionsbereiche anzupassen.

Ein Fortbetrieb der Feuerwache Neumarkt i.d.OPf. wurde unter diesen Voraussetzungen als nicht annehmbar eingestuft, sodass eine umfangreiche Sanierung oder ein Neubau umgesetzt werden muss.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden die Vor- und Nachteile einer umfangreichen Sanierung und einer Neubaulösung einander gegenübergestellt. Gemäß Strukturanalyse ist eine Verlagerung des Standortes der Feuerwache Neumarkt i.d.OPf. ratsam. Hierdurch kann die Erreichbarkeit der bebauten Fläche, der Risikoobjekte, der Verkehrswege und insbesondere des Gewerbegebietes am Technologiepark verbessert werden.

Der optimale Standort liegt gemäß Strukturanalyse in einem eng bebauten Gebiet. Eine Fläche in der notwendigen Größe für den Bau einer Feuerwache ist dort jedoch nicht vorhanden. Im Hinblick auf die Abdeckung in einem Zeitfenster der Erreichbarkeit von 5 Minuten ergibt sich am Standort Kurt-Romstöck-Ring gemeinsam mit den Ortsfeuerwehren ein Anteil von 71,2% gegenüber bisher 62,4% der bebauten Flächen bzw. bei einem 6,5-Minuten-Fenster eine Steigerung von bisher 95,2% auf 98,1%. Dies stellt langfristig eine Verbesserung der Versorgungssituation im Bereich der Gefahrenabwehr dar.

Der potenzielle Standort am Kurt-Romstöck-Ring stellt im Vergleich zum aktuellen Standort daher eine deutliche Verbesserung dar und wurde zum Vorzug gegenüber dem aktuellen Standort empfohlen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2018 wurde folglich die Errichtung eines Neubaus der Hauptfeuerwache am Kurt-Romstöck-Ring beschlossen. Zudem sollten die weiteren, zur Schaffung des Baurechts am Kurt-Romstöck-Ring erforderlichen Schritte eingeleitet werden.

In der Sitzung des Stadtrates vom 04.12.2019 wurden die Ergebnisse einer erneuten Standortanalyse mit Kostenvergleich für die Hauptfeuerwache vorgestellt, die in Zusammenarbeit der Büros FORPLAN, Bonn und Schnabel & Partner Architekten, Bad Kötzting erstellt worden war. Darin wurden der bestehende Standort an der St.-Florian-Str. sowie die Standorte am alten Bauhofgelände und am Kurt-Romstöck-Ring analysiert. Der Standort am Kurt-Romstöck-Ring wurde im Resultat als am besten geeignet bestätigt. Demzufolge wurde der Standort am Kurt-Romstöck-Ring vom Stadtrat bestätigt.

Die wesentlichen Aussagen der Standortuntersuchung sind in nachfolgender Übersicht dargestellt:

FEUERWACHE	A2 St. Florian Str.	B K.-Romstöck-Ring	C „Alter Bauhof“
Kosten	Baukosten niedriger geringere Förderung Gesamtkosten höher	Baukosten höher bessere Förderung Gesamtk. Niedriger	Baukosten höher bessere Förderung Gesamtk. Niedriger
Grundstück	städteb. Entwicklungsfläche	schwer nutzbar	wertvolle Lage zur Altstadt
Lage / Verkehrsanbindung	bestehende Anbindung	neue Anbindung	teils neue Anbindung
Hilfeleistungsabdeckung	neue Ortsteilfeuerwehr nötig	bessere Abdeckung	bessere Abdeckung
Gebäude	Anschlusszwänge, weite Wege	Neuanlage	Neuanlage
Aussenanlagen	knappe <u>Aussenanlagen</u> wenig <u>Übungsfläche</u> bestehende <u>Übungsobjekte</u> knappe <u>Parkplatzsituation</u> kaum erweiterbar	großzügige Neuanlage großzügige Neuanlage neue Anlage ausreichende Parkpl. gut erweiterbar	knappe Neuanlage knappe Neuanlage neu Anlage ausreichende Parkpl. kaum erweiterbar
Bauphase / Umzug	Provisorien nötig	keine Einschränkung	keine Einschränkung

Abb. 1: Übersicht Standortvergleich und -eignung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Standort am Kurt-Romstöck-Ring im Vergleich zu den anderen Standorten durch die Möglichkeit einer großzügigen Neuanlage bzw. Erweiterungsmöglichkeiten langfristig gesichert und damit in Anbetracht der übrigen Kriterien und der verbesserten Abdeckung des Stadtgebiets zu bevorzugen ist.

Um das erforderliche Baurecht zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Verfahrensübersicht

Art des Verfahrensschrittes	Datum des Verfahrensschrittes
Änderungsbeschluss	04.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	14.05.2020 – 18.06.2020
Öffentliche Auslegung	30.10.2020 – 30.11.2020
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	30.10.2020 – 30.11.2020
Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	23.03.2021 – 23.04.2021
Erneute öffentliche Auslegung	23.03.2021 – 23.04.2021
Feststellungsbeschluss	07.07.2021

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt südwestlich der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 600 Meter. Das Gelände ist weitgehend eben; die Höhenlage beträgt im Mittel 420 m ü. NN. Im Norden und Osten befinden sich Böschungen. Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Norden: durch die Bahnlinie,
- im Osten: durch den Ludwig-Donau-Main-Kanal,
- im Süden: durch die Freystädter Straße (St 2240),
- im Westen: durch den Kurt-Romstöck-Ring.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 726, 726/2 Teilfläche, 731/89, 734, 734/5, 826/12 Teilfläche, 826/14 Teilfläche, 826/20 Teilfläche, 1769/5 Teilfläche, 1770/22 Teilfläche, 1874/47, 1874/84, 1874/101, 1874/130 Teilfläche, 1874/133, 1875/27 Teilfläche der Gemarkung Neumarkt. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt und umfasst ca. 1,42 ha.

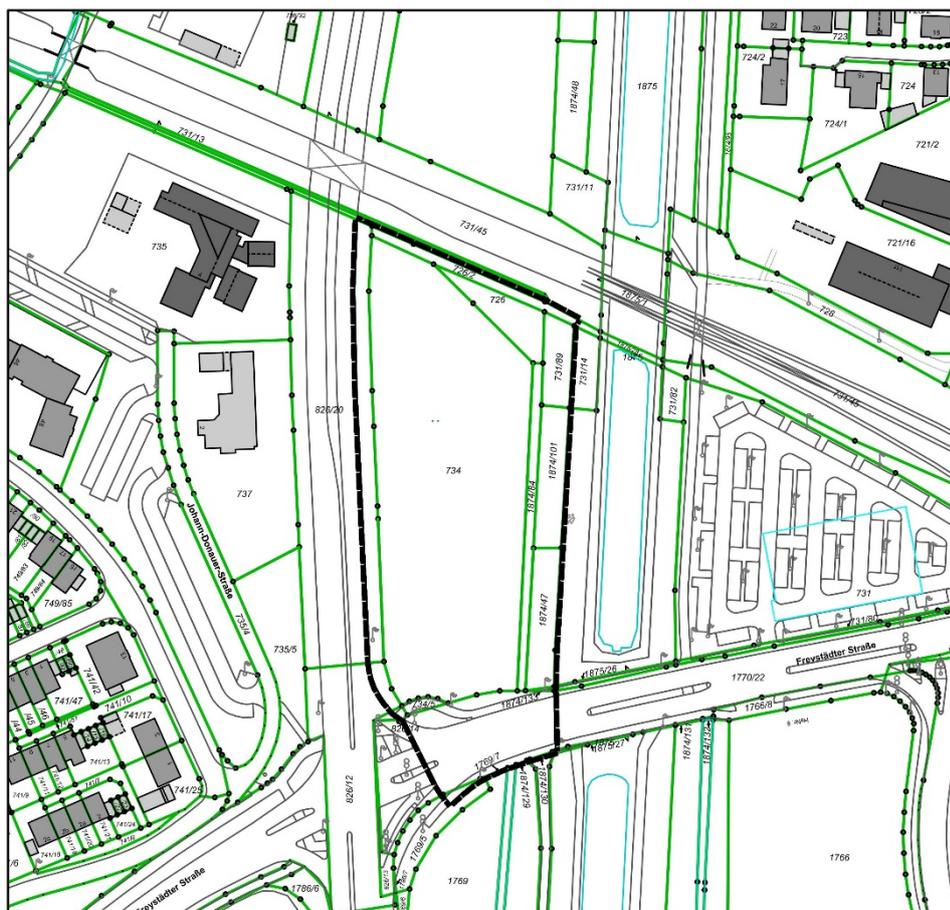


Abb. 2: Geltungsbereich

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der betreffende Bereich ist dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für den Bereich dar:

- Fläche für die Landwirtschaft und Wald: „Acker und Wiese“, teilweise „Laubwald, Mischwald“
- Neuanlage von Grünzügen, keine Bebauung
- Biotop
- Grünflächen
- Ferngashochdruckleitung
- Hauptverkehrsfläche

In der Umgebung sind Flächen für die Bahn, Waldflächen, Biotope, ein Allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

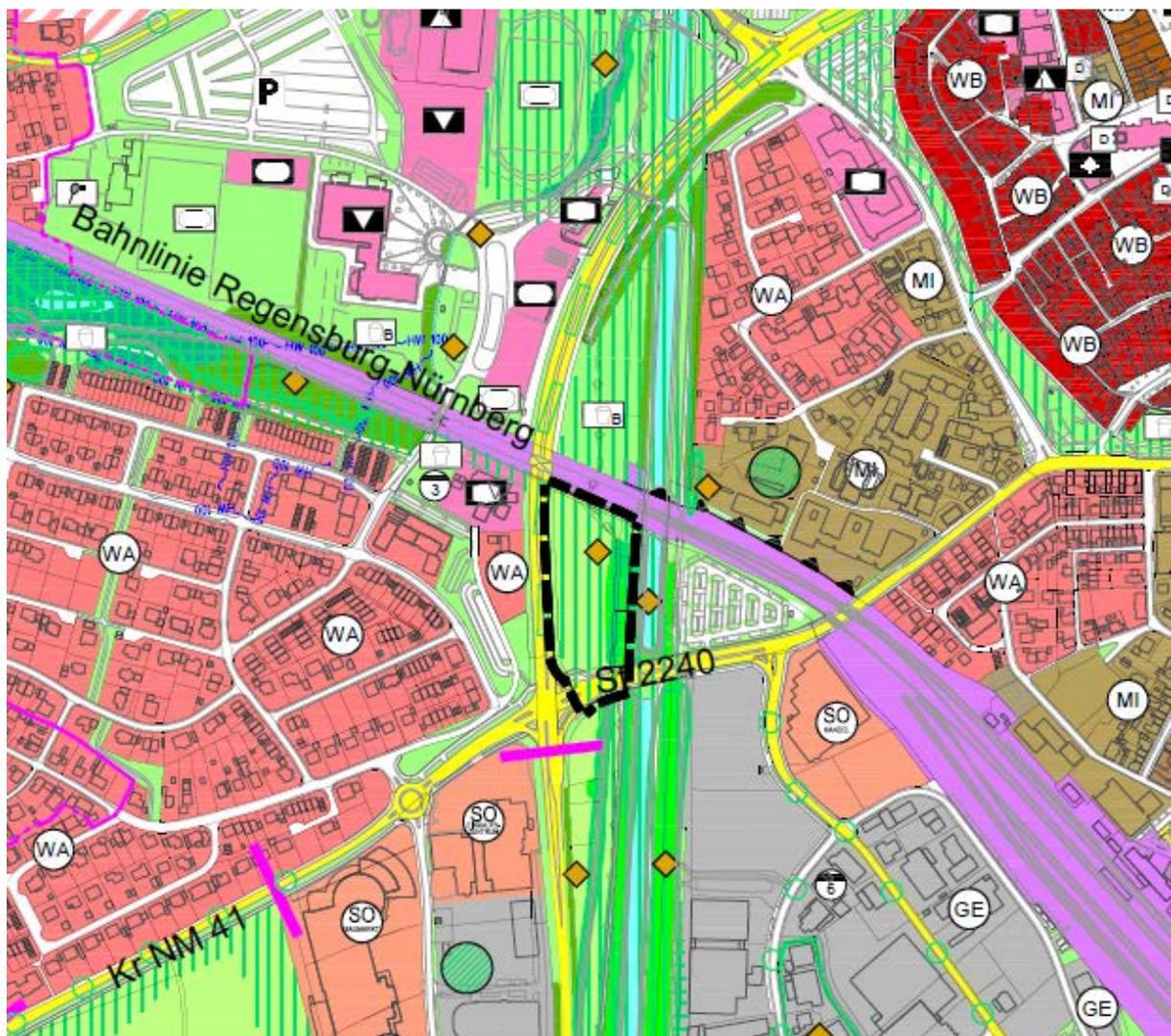


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan mit allen bisherigen rechtswirksamen Änderungen

Von den übergeordneten Vorgaben und Vorgaben informeller Planung wird aufgrund der in der Standortprüfung dargelegten Gründe zur Standortentscheidung am Kurt-Romstöck-Ring in Teilen abgewichen werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ notwendig.

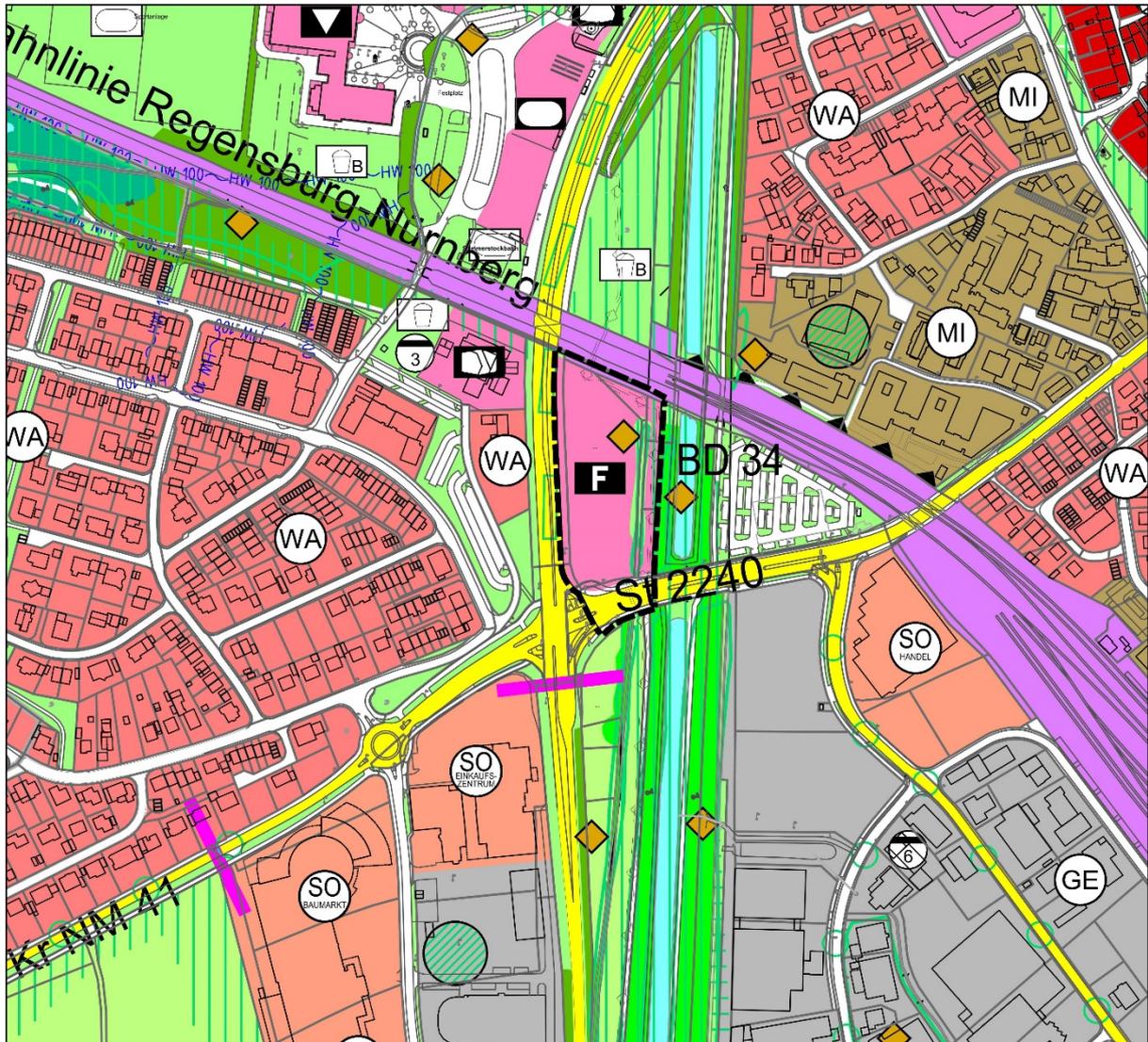


Abb. 4: Flächennutzungsplanänderung

In der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung sollen übergeordnete Vorgaben und Vorgaben informeller Planungen wie folgt berücksichtigt werden:

5. Planungsvorgaben

5.1. Regionalplan, Raumordnung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als verdichteter Raum bzw. Oberzentrum ausgewiesen.

Es enthält u.a. nachfolgende auf den Planungsraum zutreffende Ziele und Grundsätze:

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
- (G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
- (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.
- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 an das Bayerische Landesplanungsgesetz und an das Landesentwicklungsprogramm Bayern anzupassen.

Gemäß Regionalplan gilt des Weiteren:

- (Z) Das Gebiet des Ludwig-Donau-Main-Kanals soll so gepflegt und gestaltet werden, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile erhalten und verbessert wird.
- (G) In den Gebieten mit städtisch-industrieller Nutzung, insbesondere des Verdichtungsraumes Regensburg, des möglichen Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. und der Mittelzentren ist anzustreben, die Umweltqualität zu verbessern, innerörtliche Grün- und Freiflächen, insbesondere auch wertvolle Stadtbiootope, in aus-

reichendem Umfang zu erhalten und zu ergänzen sowie mit der freien Landschaft zu verbinden. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gebiete ist anzustreben, auch die Stabilität des Naturhaushalts zu erhöhen.

Gemäß § 4 (1) ROG sind Ziele der Raumordnung zu beachten. Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es wird festgestellt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes entspricht.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Bezüglich der in Teilen bestehenden Abweichungen zu den Grundsätzen wird auf die Standortprüfung unter Punkt 1 verwiesen. Ergänzend werden die Grundsätze wie folgt abgewogen:

Für die Standortsuche stand nur ein gewisser Suchraum zur Verfügung, in dem eine optimierte Versorgung im Sinne einer maximierten Abdeckung des Stadtgebiets im Einsatzfall gewährleistet werden kann. Innerhalb dieses Suchbereichs wurden drei potenzielle Standorte hinsichtlich relevanter Kriterien im Detail untersucht. Im Ergebnis hat sich der Standort am Kurt-Romstöck-Ring als am besten geeignet herausgestellt. Dies führt zu Zielkonflikten vor allem hinsichtlich ökologischer Aspekte, welche z.T. in verschiedenen Grundsätzen verankert sind. Diese Beeinträchtigungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soweit wie möglich durch Festsetzungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren und im Übrigen an geeigneter Stelle auszugleichen.

Zu den einzelnen Auswirkungen der Planung hinsichtlich Natur und Landschaft siehe Punkt 6.1.

5.2. Informelle Planungen

5.2.1. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 legt für den Planbereich keine konkreten Maßnahmen fest. Die Vorgaben und Zielsetzungen orientieren sich an den Festlegungen des Flächennutzungsplanes und lauten:

- Wichtiger Stadtraum
- Entlastung und Gestaltung des Straßenraumes
- Landschaftsraum
- Wald

Die betreffenden Zielsetzungen des ISEKs umfassen Aspekte der Natur und Landschaft. Zu den einzelnen Auswirkungen der Planung vergleiche Punkt 6.1.

5.2.2. Gesamtverkehrsplan

Der Gesamtverkehrsplan aus dem Jahr 2013 legt für die angrenzenden Straßenzüge fest:

Kurt Romstöck-Ring:

Änderung der bisher zulässigen Geschwindigkeiten, Umgestaltung / Umbau der Straßenräume

Maßnahmen:

- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h
- Änderung der Fahrstreifenbreite
- Einfügen von Schutzstreifen

Sofern die Maßnahmen des Gesamtverkehrsplanes umgesetzt werden, geht dieser von einer etwa gleichbleibenden Verkehrsbelastung im Jahr 2025 im Vergleich zu 2010 aus.

Freystädter Straße:

Umgestaltung / Umbau der Straßenräume (siehe Querschnitte), Erhalt Geh- und Radweg

Sofern die Maßnahmen des Gesamtverkehrsplanes umgesetzt werden, geht dieser von einer Reduktion der Verkehrsbelastung im Jahr 2025 im Vergleich zu 2010 aus.

Kreuzungspunkt Freystädter Straße / Kurt-Romstöck-Ring:

Ausbau / Umrüstung einer (bestehenden) Lichtsignalanlage auf verkehrsabhängige Steuerung

Die einzelnen Ziele des Gesamtverkehrsplanes zu den angrenzenden Straßen stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Zu den verkehrlichen Auswirkungen siehe unter Punkt 6.3.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge des parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans laufenden Bebauungsplanverfahrens „164 – Neue Hauptfeuerwache“ werden die unten aufgeführten Fachgutachten erarbeitet:

- Verkehrsuntersuchung, 09/2019
- schalltechnisches Gutachten,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
- Umweltbericht.

In diesen Fachgutachten werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt, bewertet und daraus ableitend Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren gegeben. Daran anlehnend werden im Folgenden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch die Änderungen der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan aufgeführt und beschrieben:

6.1. Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargestellt und der Planung ergänzt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung werden überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die Verkehrsflächen und Grünflächen stellen nur eine Überplanung dieser bereits bestehenden Flächen dar. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr wird überwiegend versiegelt und zieht einen hohen Nutzungsgrad nach sich. Die bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, im Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dennoch werden mit den Maßnahmen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter getroffen. Insbesondere werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur weitgehenden Erhaltung des Gehölzriegels hoher Bedeutung im Osten des Geltungsbereichs sowie der Baumreihen und Einzelbäume Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Im Geltungsbereich gehen überwiegend Lebensräume mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Beeinträchtigungen des Gehölzriegels im Osten des Geltungsbereichs werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehend vermieden. Der Biotopverbund entlang des Ludwigskanals bleibt unberührt. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft werden durch Retention und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und Dachbegrünung vermindert. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vorbelastungen kommen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft hinzu. Die orts- und landschaftsbildprägenden Baumreihen und Gehölzriegel bleiben weitgehend erhalten und tragen zusammen mit der ergänzenden Pflanzung von Bäumen an der Freystädter Straße sowohl zur Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds als auch zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima bei. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter treten nicht auf, ebenso keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

6.2. Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Im Umfeld befinden sich das Schwarzachsystem und der von Süden kommende, zufließende Altgraben, welcher jedoch im Abschnitt zwischen der Freystädter Straße und dem Bahndamm verrohrt wurde. Des Weiteren ist mit hohen Grundwasserständen sowie Hangwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen zu rechnen. Die Berechnungen im Rahmen des Hochwasserschutzkonzepts der Stadt Neumarkt ergeben für die Planungsfläche jedoch keine Überschwemmungen im HQ100-Szenario.

Im Hinblick auf die Realisierung baulicher Vorhaben im Planungsbereich ist im Falle der Einbindung von Bauteilen in das Grundwasser ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Außerdem sind vom Vorhabenträger ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen. Weitere Details zur Entwässerung sowie zu einer angepassten Bauweise werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

Weiterführende Angaben zum Schutzgut Wasser sind im Umweltbericht enthalten.

6.3. Ver- und Entsorgung

Bei der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Leitungstrasse handelt es sich um eine Gashochdruckleitung sowie ein Steuerungskabel. Die Trasse verläuft derzeit jedoch abweichend von der Darstellung auf der Flurnummer 734, d.h. außerhalb der als Biotop kartierten Fläche (Flurnummer 1874/84). Die Leitungen wurden bereits in den Bereich der Flurnummern 1874/47, 1874/1010, 731/14 und 726 verlegt. Die neu entstehende Leitungstrasse wird im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt.

Zur Erschließung des Planungsgebiets erteilten die Stadtwerke Neumarkt folgende Auskunft:

Stromversorgung:

Zur elektrischen Erschließung der Feuerwache F 164 ist die Verlegung von Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel aus der Trafostation Dreichlinger Straße notwendig.

Wasserversorgung:

Der geplante Bereich ist derzeit durch eine in der Freystädter Str. befindliche Wasserverteilungsleitung DN 300 mit entsprechenden Hydranten erschlossen. Dadurch ist die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVG W 405 (A) gesichert. Aufgrund der Höhenlage des Planungsbereichs von ca. 420 m ü. NHN ergibt sich ein Ruhedruck von ca. 5,3 bar am Netzanschluss. Zur Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung ist die Verlegung einer Wasseranschlussleitung von der Freystädter Straße notwendig.

Erdgasversorgung:

Eine bestehende Erdgasmitteldruckleitung DN 100 PEHD befindet sich in der Freystädter Straße. Damit ist die Versorgung mit Erdgas im Planungsbereich sichergestellt.

ÖPNV:

Der ÖPNV bedient in benachbarter Lage die Haltestelle Freystädter Straße bzw. Klebl Bauzentrum, Linie 569 Stauf.

Telekommunikation:

Die Stadtwerke Neumarkt beabsichtigen die Verlegung von Glasfaserleitungen im Planungsbereich, sodass schnelles Internet und Telefon und damit auch die Grundversorgung nach dem Telekommunikationsgesetz sichergestellt werden können.

6.4. Verkehrsplanung

Der Planungsbereich grenzt an die Freystädter Straße und an den Kurt-Romstöck-Ring an. Es handelt sich bei beiden Straßen um Hauptverkehrsachsen innerhalb des Neumarkter Stadtgebiets. Für den Betrieb der Hauptfeuerwache bestehen spezielle Anforderungen an die Erschließung des Standorts und die unmittelbare Erreichbarkeit des Hauptverkehrsnetzes im Alarmfall.

Das Büro R+T, Darmstadt hat die verkehrlichen Rahmenbedingungen im September 2019 vorab geprüft und festgestellt, dass eine anforderungsgerechte Erschließung am gegebenen Standort technisch realisiert werden kann.

Details zur Lage, Dimensionierung und Anbindung der Erschließung des Planungsgebiets an das Hauptverkehrsnetz werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und konkretisiert.

6.5. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro IBAS (Bayreuth) geprüft und bewertet. Es liegen folgende Ergebnisse vor:

Die schalltechnische Untersuchung bestimmt Emissionskontingente, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen vorgesehen sind.

Die Ermittlung der durch den künftigen Betrieb der Feuerwache im Umfeld des Planungsgebiets verursachten Geräuschimmissionen ergab, dass im Normalbetrieb die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten die Immissionskontingente zur Tag- und Nachtzeit einhalten.

Des Weiteren wurde auch der Notfallbetrieb geprüft. Nach einer Sonderfallprüfung gemäß Ziffer 3.2.2 der TA Lärm ergeben sich für den Notfallbetrieb Beurteilungspegel,

die die entsprechend der Schutzwürdigkeit zugrunde gelegten Richtwerte der TA Lärm einhalten.

Der Feuerwehrbetrieb ist an dem geplanten Standort deshalb grundsätzlich möglich.

Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu den ermittelten Emissionskontingenten sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

6.6. Denkmalschutz

6.6.1. Baudenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Östlich des Planungsgebiets verläuft der Ludwig-Donau-Main-Kanal, der als Baudenkmal in der bayerischen Denkmalliste unter folgendem Eintrag verzeichnet ist:

D-3-73-147-106: *B 299; Bahnlinie Regensburg-Nürnberg; Dr.-Kurz-Straße; Ludwig-Donau-Main-Kanal; Nähe Nürnberger Straße; Nürnberger Straße; Untere Mooswiesen; Untere Marktstraße 34.*

Abschnitt des Ludwig-Donau-Main-Kanals, künstlich angelegte Wasserstraße zwischen Kelheim und Bamberg auf einer Länge von 173 km mit ehemals 100 Schleusen, zahlreichen wasser- und schiffahrtstechnischen Anlagen und Gebäuden zur Herstellung eines durchgehenden Wasserweges zwischen Nordsee und dem Schwarzen Meer, auf Veranlassung König Ludwigs I. von Bayern durch Heinrich Freiherr von Pechmann, 1836-45; Bachdurchführung, Naturstein, 1836-45; Pilsacher Leitgraben, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert.

Das Baudenkmal liegt außerhalb des Planungsgebiets und ist deshalb nicht unmittelbar von den Planungen betroffen. Es können sich jedoch mittelbare Einflüsse auf die Blickbeziehung zum Ludwig-Donau-Main-Kanal aufgrund der im Planungsgebiet beabsichtigten Bebauung ergeben.

Hierzu liegt nachstehende denkmalfachliche Beurteilung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vor:

„Derzeit sind die unmittelbar westlich des Kanals gelegenen Flächen zwischen der St.-Florian-Straße und dem Gewerbegebiet Max Bögl abgesehen von querenden Straßen- und Bahnverbindungen frei von Bebauung, sodass der Kanal überwiegend noch ohne Störungen mitsamt der ihn begleitenden Baumreihen erlebbar ist. Letztere sind derzeit überwiegend von den kanalparallel verlaufenden Straßen aus einsehbar.

Durch die beabsichtigte Bebauung würde diese noch großenteils nachvollziehbare historische Situation nachteilig verändert. Der Baukörper der Hauptfeuerwache unterbräche den zur Zeit noch von Bebauung freigehaltenen Grünzug westlich des Kanals und würde eine deutliche Beeinträchtigung des Einzeldenkmals darstellen.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass aus dem Vorhaben eine Präzedenzwirkung für weitere Bebauung im unmittelbaren Kanalumfeld resultiert.

Aus Sicht der Abteilung A ist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung daher nicht zustimmungsfähig. Die Stadt Neumarkt wird vor diesem Hintergrund um die Prüfung alternativer Standorte gebeten.“

Die Gemeinbedarfsfläche für die neue Hauptfeuerwache wird im Westen des Planungsgebiets verortet. Dadurch werden sowohl Eingriffe auf das Bodendenkmal minimiert als auch ein möglichst großer Abstand zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hergestellt. Die biotopgeschützte Baumreihe auf der Westseite des Kanals wird weitestgehend erhalten. Die Beeinträchtigung des Kanals durch die Denkmalnähe des Planänderungsumgriffs wird dahingehend im Rahmen der planerischen Möglichkeiten minimiert, wobei die Details der städtebaulichen Ordnung des Planungsgebiets im Bebauungsplan zu regeln sind.

In der Gewichtung der Belange war zu berücksichtigen, dass die Errichtung der neuen Hauptfeuerwache am beabsichtigten Standort wesentliche Vorteile hinsichtlich der Abdeckung des Stadtgebiets im Alarmfall erzielt und damit kürzere Ausrückzeiten ermöglicht sowie weitere Kosten für Infrastrukturergänzungen, die an anderen Standorten sonst anfallen würden, vermieden werden. Alternative Standorte wurden im Rahmen der Standortanalyse des Büros FORPLAN geprüft und im Vergleich zum gegenständlichen Standort nachrangig beurteilt (siehe Punkt 1.).

In der Abwägung der Belange des öffentlichen Interesses erhielt die Beeinträchtigung der Blickbeziehung zum westlichen Kanalufer daher gegenüber der Abdeckung des Stadtgebiets mit Feuerwehrleistungen ein niedrigeres Gewicht. Im Hinblick auf die Erlebbarkeit des Baudenkmals war anzumerken, dass die Einsehbarkeit des Ludwig-Donau-Main-Kanals sowohl von der östlichen Seite als auch von der Freystädter Straße und den dort jeweils verlaufenden Geh- und Radwegen aus uneingeschränkt erhalten bleibt.

Bezüglich der Abwägung einer Präzedenzwirkung der Bebauung am vorliegenden Standort für andere, möglicherweise in Zukunft in Diskussion kommende Bauvorhaben im unmittelbaren Kanalumfeld musste zunächst in die Gewichtung der Belange einbezogen werden, dass es sich im vorliegenden Falle um ein Vorhaben mit öffentlicher Zweckbindung handelt, welches einer besonderen Standortqualifizierung unterliegt und damit nicht dem Spektrum der allgemein üblichen Bauvorhaben zuzurechnen ist. Für die Bemessung der Gewichtung war darüber hinaus die Einschätzung des möglichen Wirkungsraums einer Präzedenzwirkung erforderlich. Bezüglich des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets (Innenbereich) liegen für nahezu sämtliche Flächen im Kanalumfeld bereits definierte Nutzungen als Bau- oder Freiflächen vor. Bezüglich des Außenbereichs war festzuhalten, dass das Planungsgebiet zwar aufgrund der Flächengröße planungsrechtlich als Außenbereich behandelt wird, stadträumlich aber vollständig von baulich genutzten Siedlungsbereichen umgeben ist. Die Vergleichbarkeit mit Außenbereichsflächen, die sich ihrem überwiegenden Vorkommen nach außerhalb baulicher Siedlungsstrukturen oder in Übergangsbereichen an Siedlungsrändern befinden, ist deshalb nur eingeschränkt gegeben. Die Risiken einer Präzedenzwirkung des Vorhabens im Hinblick auf mögliche andere vergleichbare Vorhaben, die

ebenfalls Beeinträchtigungen der Erlebbarkeit des Baudenkmals Ludwig-Donau-Main-Kanal hervorrufen könnten, erhielt deshalb im Vergleich zum Nutzen an der optimierten Abdeckung des Stadtgebiets mit Feuerwehroleistungen ebenfalls ein niedrigeres Gewicht.

6.6.2. Bodendenkmäler

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sind im Planbereich keine Bodendenkmäler dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde innerhalb des Planbereichs ein Bodendenkmal mit folgendem Eintrag kartiert:

D-3-6734-0138: *Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals (1836-45); nachqualifiziert.*

Das Benehmen mit der Gemeinde nach Art. 2 BayDSchG wurde noch nicht hergestellt.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in der markierten Ausdehnung unter der Nummer BD34 in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Im Bereich des Bodendenkmals ist für die Durchführung aller Baumaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Für die in Vorbereitung zur Herstellung der baulichen Nutzbarkeit des Areals erforderliche Verlagerung der durch das Planungsgebiet verlaufenden Gashockdruckleitung wurde eine denkmalrechtliche Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt. Es wurde mitgeteilt, dass das Bodendenkmal aufgrund der Randlage der Eingriffsfläche innerhalb des als Bodendenkmal kartierten Umgriffs nicht beeinträchtigt werde und daher Einverständnis mit den Bauarbeiten bestehe.

Ergänzend hierzu und im Hinblick auf die an das Bodendenkmal angrenzenden Planungsflächen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 BayDSchG hingewiesen werden.

7. Hinweise

Gefahrenquellen im Boden

Der östliche Planungsbereich ist als mittleres Belastungsgebiet hinsichtlich Fliegerbomben kartiert und es befinden sich aufgefüllte Bombentrichter mit möglichen Kontaminationen auf dem Areal. Die Belastung des Bodens ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gashochdruckleitung: Lage und Ausbau verbliebener stillgelegter Leitungsteile

Die im Planungsbereich vorhandene DP 67,5 DN 250 Gashochdruckleitung Fischbach-Eichstätt einschließlich Fernmeldekabel wurde im Vorgriff auf den Neubau der Feuerwache im Jahr 2020 bereits in einer neuen Trasse östlich des künftigen Baufeldes verlegt. Der bisherige Abschnitt wurde stillgelegt, wobei Teile der Anlagen im Boden verblieben sind. Sofern durch den Bau der neuen Feuerwache Leitungsteile entfernt werden müssen, können diese unter vorheriger Abstimmung mit der N-ERGIE Netz GmbH ausgebaut werden.

Flächenbedarf für die Erweiterung von Bahnanlagen

Die Errichtung eines dritten Gleises auf der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg wurde im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf klassifiziert. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist deshalb die Freihaltung eines ausreichenden Korridors von Bebauung erforderlich. Die erforderliche Tiefe des Korridors hängt von der bislang noch nicht vorliegenden Detailplanung der Bahnanlagen ab und wurde von der Deutschen Bahn mit Schreiben v. 14.01.2021 auf Anfrage vorläufig auf 20 m geschätzt.

Anhang

Umweltbericht