



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Überregionale und interkommunale Planungen
Erstelldatum: 11.10.2024
Vorlagen-Nr.: BV/298/2024

Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Stadt Neustadt an der Waldnaab, 9. Änderung des Flächennutzungsplans - Ehemaliges Tritschler-Areal, Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

24.10.2024

Sachstandsbericht:

Der Stadtrat der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab hat am 10.09.2024 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Wesentliches Ziel der Planung ist die Ermöglichung der Entwicklung eines Naherholungsgebiets auf dem Areal einer langjährigen Industriebrache in der Floß-Aue.

Mit der Vorbereitung und Durchführung dieser Verfahrensschritte wurde das Planungsbüro TB Markert, Nürnberg, gemäß § 4b BauGB durch den Stadtrat beauftragt.

Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck dieser Bauleitplanung werden hier auszugsweise aus der Begründung zur Planung wiedergegeben:

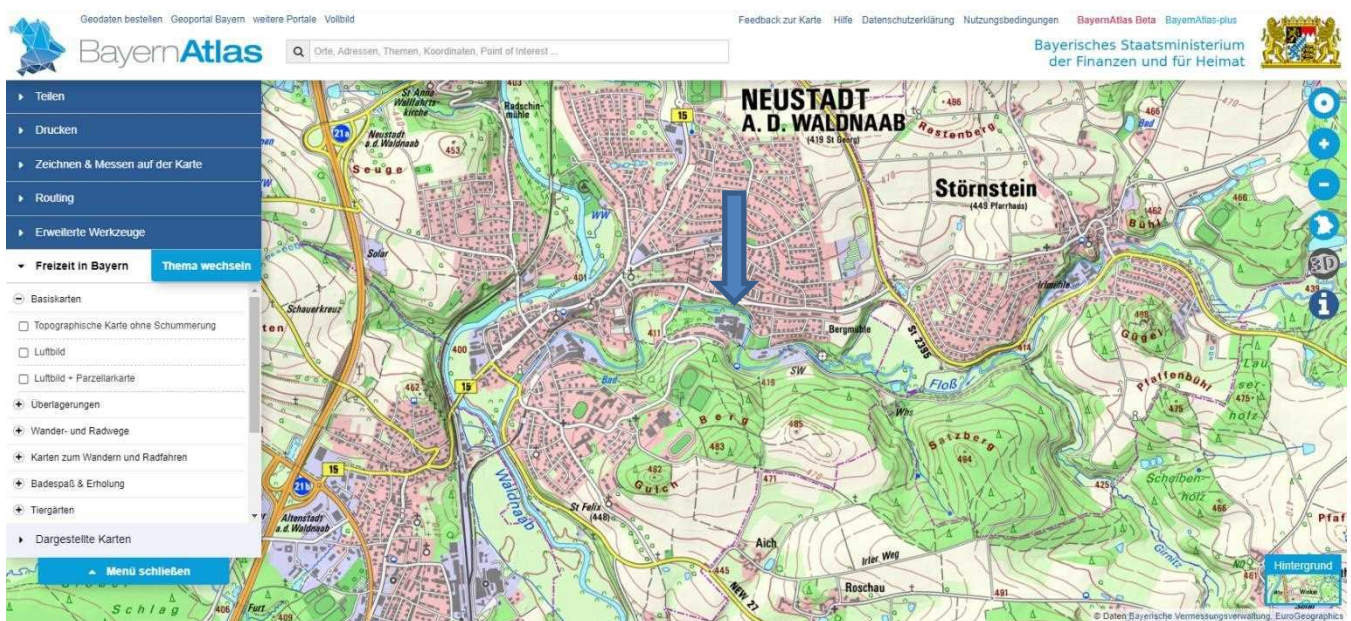
Die Region um die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab und insbesondere auch die Stadt selbst sind historisch stark geprägt von der Glas- und Bleiglasproduktion. Durch den wirtschaftlichen Wandel, vor allem nach der Öffnung des „Eisernen Vorhangs“, wurden viele Produktionsstätten aufgegeben, was zur Entstehung brachliegender, stark kontaminierter Flächen führte. Die Altlasten stellen nicht nur eine ökologische Herausforderung dar, sondern auch eine finanzielle, da die erforderlichen Sanierungen aufgrund der Insolvenz der früheren Eigentümer von der öffentlichen Hand getragen werden müssen.

In Neustadt a.d. Waldnaab stehen die benachbarten ehemaligen Tritschler- und Osram-Areale beispielhaft für diese Entwicklung. Der Niedergang der beiden Standorte hinterließ eine riesige Industriebrache in der Floß-Aue. Auf dem Osram-Gelände sind die Produktionsgebäude bereits abgebrochen, die Hallen des Tritschler-Geländes bestehen – wenn auch partiell nur in ruinösem Zustand – größtenteils noch.

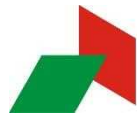
Die Fläche befindet sich nur etwa einen halben Kilometer östlich der Innenstadt in einer naturräumlich hochwertigen Umgebung. Aufgrund der im übrigen Stadtgebiet v.a. topografisch bedingt stark eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten ist der städtebauliche Umgang mit dem Plangebiet gleichermaßen wichtig wie herausfordernd. Das Potenzial der Fläche soll unter adäquatem Umgang mit den vorhandenen Altlasten und einer Bewahrung historischer Spuren zugunsten einer strategischen, nachhaltigen Stadtentwicklung voll ausgeschöpft werden. Die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab hat hierfür eine langfristige Entwicklungsperspektive erarbeitet, die auf die besonderen örtlichen Herausforderungen und Potenziale reagiert und weit über eine bloße Altlastensanierung hinausgeht.

Ziel und Zweck der Planung ist in erster Linie, die brachliegenden Gewerbeflächen durch Umnutzung wieder zu beleben und für die Bevölkerung von Stadt und Region einen vielseitigen Naherholungsraum zu schaffen.

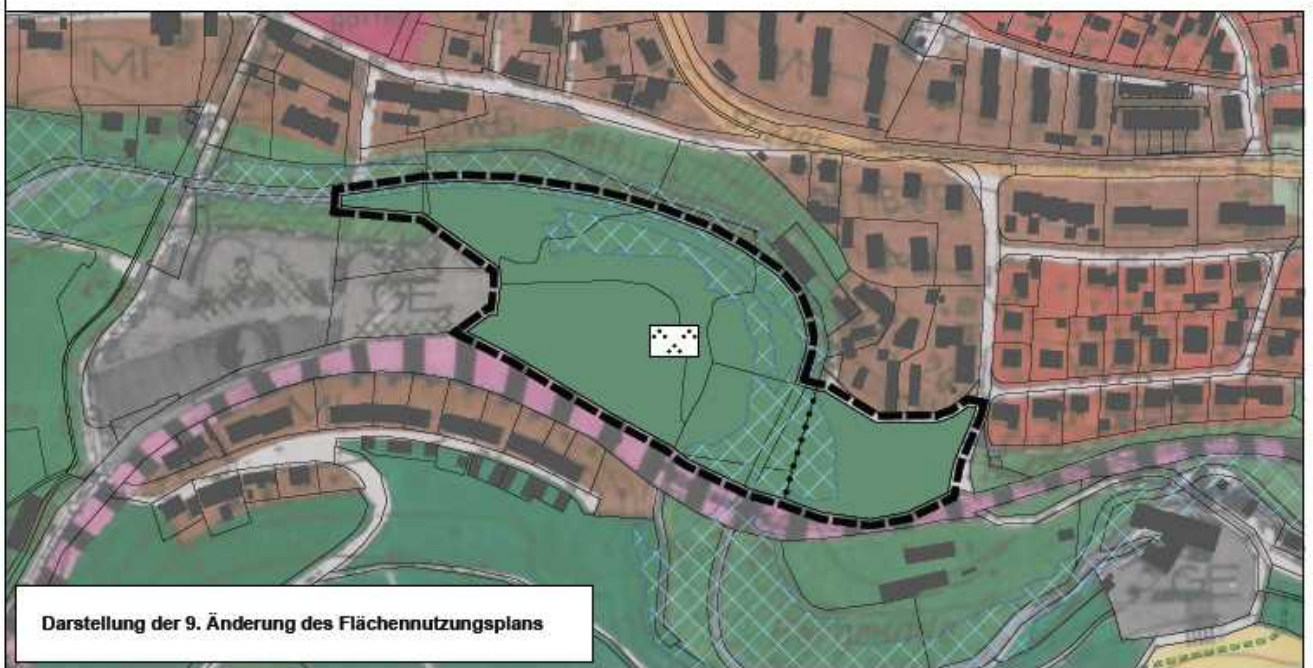
Das Areal liegt östlich des Innenstadtbereiches in der Floß-Aue, der Planbereich umfasst ca. 3 ha.

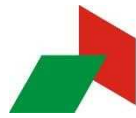


Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 1999) stellt überwiegend Gewerbeflächen dar: Die Grundstücke sind aktuell ungenutzt.



Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden zukünftig Grünflächen, mit Zweckbestimmung Parkanlage, dargestellt. Die bestehende Bebauung ist vor der Realisierung einer zukünftigen Nutzung als Naherholungsgebiet voraussichtlich zu entfernen. Verkehrsflächen jenseits von Fuß- und Radwegen sollen im Naturraum nicht errichtet werden. Die Wiederherstellung einer großflächig unbebauten Talauie dient neben der Nutzbarmachung für die Öffentlichkeit auch der Schaffung natürlichen Retentionsraums und der Umsetzung von in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden i. d. OPf. Erarbeiteten Hochwasserschutzmaßnahmen.





Aus Sicht des Bau- und Planungsdezernates werden die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. durch die Planung der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab nicht negativ beeinträchtigt. Vielmehr kann die Planung mit ihren positiven Umweltauswirkungen ausdrücklich begrüßt werden.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a.d.Waldnaab besteht Einverständnis. Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht.

Anlagen:

Keine Anlage vorhanden