



Begründung zum Rahmenplan **„Siedlungspotentiale“**



in der **Fassung vom 29.07.2015**



Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Planzeichnung	3
Teil B: Begründung	4
1. Planungsanlass	4
2. Planungsrechtliche Beurteilung	4
3. Flächen für den Wohnbau	5
3.1 Entwicklungsschwerpunkte für das Wohnen	6
3.1.1 Richt	7
3.1.2 Kreith	8
3.1.3 Irlaching	9
4. Flächen für Gewerbe	10
4.1 Entwicklungsschwerpunkte für das Gewerbe	11
4.1.1 Südlich der Südtangente	11
4.1.2 Gewerbe- und Industriegebiet am Sitzenhof	12
4.1.3 Gewerbegebiet in Fronberg	13
5. Flächen für Freizeit	13
5.1 Entwicklungsschwerpunkte für die Freizeit	14
5.1.1 Stadtpark	14
5.1.2 Kreuzberg-Allee	15
5.1.3 Kreuzberg	15
5.1.4 Weinberg	16
5.1.5 Oberpfalzhalle	16
5.1.6 Klausensee	17
6. Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange	19



TEIL A: Planzeichnung

TEIL B: Begründung

1. Planungsanlass

Da sich entgegen der Prognosen die Bautätigkeit in Schwandorf – vor allem im Bereich des Wohnbaus – erheblich gesteigert hat, ist es notwendig die weitere Siedlungsentwicklung über den Horizont des Flächennutzungsplans vom 12.04.2010 hinaus zu diskutieren.

Innerhalb des Stadtgebiets Schwandorf besteht der eindeutige Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Kernstadt und ihrer angrenzenden Stadtteile Ettmannsdorf, Krondorf, Fronberg und Kronstetten. In diesen Bereichen findet eine Konzentration an Wohnen, Gewerbe sowie der Versorgung statt. Neben diesen Bereichen sind die größeren Siedlungseinheiten, Dachelhofen, Büchelkühn und Klardorf / Zielheim, überwiegend im Bereich des Naabtals vorzufinden.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab liegen weite Teile des westlichen Stadtgebietes von Schwandorf, Krondorf, Ettmannsdorf, Dachelhofen, das ehem. Bayernwerksgelände, Büchelkühn und Klardorf / Zielheim. Gem. § 31 Abs. 2 Satz 3 und 4 WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Unter diesem Aspekt ist die Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet Schwandorf stark eingeschränkt.

Um sowohl die ortsansässige Bevölkerung Schwandorfs zu halten und auch den Zugang junger Familien zu fördern ist es notwendig attraktives und preisgünstiges Bauland vorzuhalten.

Trotz intensiver Bemühungen konnte die Stadt Schwandorf im Brachflächenmanagement keine nennenswerten Erfolge bei der Revitalisierung der zahlreichen vorhandenen Flächen erzielen. Diese dienen überwiegend der Flächenbevorratung, teils aus Gründen der Vorhaltung für etwaige Nachkommen, teils als Kapitalanlage.

Aus diesem Grund sind neue Potentiale im gesamten Stadtgebiet zu eruieren, um eine künftige Siedlungsentwicklung langfristig zu sichern und darüber hinaus vor konkurrierenden und diffusen Nutzungen zu schützen. Deshalb wird im Vorgriff auf notwendige Flächennutzungsplandarstellungen dieser Rahmenplan mit Siedlungspotentialen für die Konzentration an Wohnen, Gewerbe und Freizeit erstellt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Mit der Aufstellung dieses Rahmenplans, als informelles Planungsinstrument, ist es möglich ein langfristiges städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

Im Gegensatz zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und den Bebauungsplänen der Stadt Schwandorf ist er rechtlich nicht verankert, unterliegt keinem förmlichen Verfahren und enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Die Beschlüsse des Planungs- und Umweltausschusses führen eine interne Selbstbindung herbei. So ist er als abwägungserheblicher Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Erst durch die Umsetzung der Inhalte des Rahmenplanes innerhalb der Darstellungen im Flächennutzungsplan können diese wegen des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2) in einem Bebauungsplan Verbindlichkeit für Jedermann erreichen.

Durch den Rahmenplan wird folglich die Schaffung von Baurecht vorbereitet.

3. Flächen für den Wohnbau

Nachdem in den vergangenen Jahren durch die zunehmende Bautätigkeit sowohl im privaten Wohnbausektor, als auch im gewerblichen Bereich zahlreiche Parzellen entwickelt wurden, ist eine Überarbeitung des Brachflächenkatasters notwendig geworden.

Im Jahr 2015 wurden aufgrund der aktuellen Einwohnerzahlen sowie der derzeit vorhandenen Bauflächen sowohl die Flächenreserven für den Wohnbau (Brachflächen) aktualisiert, als auch der Wohnbauflächenbedarf neu ermittelt.

- Im Erläuterungsbericht zum derzeit wirksamen Flächennutzungsplan vom 12.04.2010 wurde als Ziel der Stadt Schwandorf zur Wohnbauflächenbedarfs-ermittlung bis zum Jahr 2020 ein Wachstum von etwa 0,25 % jährlich angestrebt. Entgegen dieser Annahme ergab sich in den Jahren 2005 bis 2014 ein tatsächliches, jährliches Wachstum von 0,59 %.
- Erklärtes Ziel der Stadt Schwandorf ist auch die Mobilisierung der vorhandenen Brachflächen:
Im Flächennutzungsplan waren folgende verfügbare Wohnbau-Brachflächen ausgehend vom Basisjahr 2005 ermittelt worden:

→ in Baugebieten § 30 BauGB	52,4 ha
→ Baulücken § 34 BauGB	27,3 ha

Diese Wohnbaureserven gem. §§ 30 und 34 BauGB haben sich im Vergleich zum Basisjahr 2005 um 25,3 ha auf 54,0 ha reduziert.

- Im Flächennutzungsplan von 2010 wurden Potentialflächen / unbeplante Bauflächen in einer Größenordnung von 34,9 ha dargestellt. Dies sind sowohl Neuausweisungen sowie bisher nicht realisierte Bauflächen des Flächennutzungsplans von 1987.

Von diesen dargestellten Potentialflächen von 34,7 ha verbleiben aktuell noch ca. 25,5 ha. Das entspricht einer Reduzierung von 9,2 ha.

In Anbetracht der tatsächlichen Bevölkerungszunahme aber der statistisch für Schwandorf prognostizierten leichten Abnahme strebt die Stadt nun bis zum Jahr 2030 ein Wachstum von 0,3 % als Ziel an.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, des Neubau-, Ersatzbedarfs sowie der Leerraumreserve **errechnet sich so ein neu auszuweisender Flächen-**

bedarf von ca. 30 ha. Von den im Flächennutzungsplan dargestellten Potentialflächen von 34,7 ha verbleiben aktuell noch ca. 25,5 ha. Dies entspricht einer Reduzierung von 9,2 ha.

	FNP 2010	Stand 2015
Wohnbauflächenbedarf, errechnet	80,4 ha	97,8 ha
Wohnbaureserven §§ 30,34 BauGB	79,7 ha	54,0 ha
Potentialflächen Bauerwartungsland	34,7 ha	25,5 ha

Aufgrund dieses gestiegenen Bedarfs und der stetig zunehmenden Nachfrage an baureifen Grundstücken ist die Stadt Schwandorf unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB bemüht, auch in den nächsten Jahren geeignete und attraktive Baugrundstücke am Grundstücksmarkt anbieten zu können.

3.1 Entwicklungsschwerpunkte für das Wohnen

Die Bevölkerungsentwicklung in Schwandorf wird eine wesentliche Rolle für den zukünftigen Wohnflächenbedarf spielen. Die Wohnfunktion in der Stadt Schwandorf soll durch die Ausweisung geeigneter Wohnbauflächen für die Deckung eines über die organische Entwicklung hinausgehenden Bedarfs auch weiterhin nachhaltig gestärkt werden. Zudem ist es das vorrangige Ziel der Stadt, verkehrsgünstig gelegene Wohnlagen im Bereich der BAB 93 und der B85 zu schaffen. Insbesondere diese Wohnstandorte sind ein besonderes Potential für den angestrebten Zugewinn an Bevölkerung. Es soll ein attraktives und preisgünstiges Baulandangebot geschaffen werden, um sowohl den Zuzug junger Familien in die Stadt Schwandorf zu begünstigen als auch die ansässige Bevölkerung in Schwandorf zu halten.

Große Flächen der im FNP 2010 aufgenommenen sogenannten Bauerwartungslandflächen wurden zwischenzeitlich als Bauflächen in Bebauungsplänen festgesetzt, erschlossen und teilweise bereits bebaut:

- das städtische Baugebiet „Hasenbuckel“ in Fronberg wurde bereits erschlossen und ist bis auf wenige Parzellen verkauft
- das private Baugebiet „Schübelfeld Süd“ in Niederhof ist erschlossen, die Parzellen sind zum großen Teil verkauft
- die Potentialfläche in Niederhof, „Schübelfeld West“, wird derzeit von einem privaten Investor überplant

Im Stadtteil Fronberg grenzt an das Baugebiet Hasenbuckel eine Potentialfläche an, die prinzipiell für die Weiterentwicklung der Wohnbaufläche gut geeignet wäre. Dieser Bereich ist derzeit jedoch nicht zu erwerben. Damit die Stadt Schwandorf mit eigenen Baugrundstücken regulierend auf den Baulandpreis einwirken kann, ist es erforderlich neue Potentialflächen zu sichern und teilweise zu entwickeln. Die auto-

bahnnahen Standorte in Niederhof befinden sich bereits in der Entwicklung, in Fronberg ist eine Ausweitung aufgrund der Flächenverfügbarkeit derzeit nicht möglich.

In den Ortsteilen Krondorf, Etmannsdorf, Dachelhofen, Büchelkühn und Klardorf ist eine Ausweitung des Siedlungsgebiets aufgrund der Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab weitgehend nicht darstellbar. Durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden wurden die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignisses überfluteten Flächen mittels einer zweidimensionalen Wasserspiegelberechnung ermittelt. Diese festgesetzte Überschwemmungskulisse wurde im Kreisamtsblatt Nr. 9 vom 16.06.2007 des Landkreises Schwandorf bekannt gegeben.

Die natürlichen Überschwemmungsgebiete der Naab sind auf Dauer von Bebauung oder Auffüllungen sowie von sonstigen nachteiligen Eingriffen freizuhalten. Dies betrifft nicht nur die amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sondern auch die Auenbereiche der übrigen Fließgewässer. Gem. § 31 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Durch das im wirksamen Flächennutzungsplan von 2010 definierte Ziel, Auen und insbesondere Überschwemmungsbereiche flächendeckend als Grünland zu bewirtschaften - um Bodenerosion und damit Gewässerbelastungen zu vermeiden – ist die Siedlungsentwicklung nur eingeschränkt realisierbar.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan 2010 wurden die verkehrsgünstig gelegenen Flächen an der B85 in Kreith und Richt diskutiert. Es wird daher vorgeschlagen Flächen in **Richt, Kreith und Irlaching** für die weitere langfristige Siedlungsentwicklung durch eine Rahmenplanung zu sichern.

3.1.1 Richt:

Unmittelbar an die Grünwaldstraße, der Kr SAD 3, grenzt der Ortsteil Richt mit einer Wohnbaufläche am unteren Hangbereich und einem als Dorfgebiet dargestellten Ortskern oberhalb der Hangkante, an.

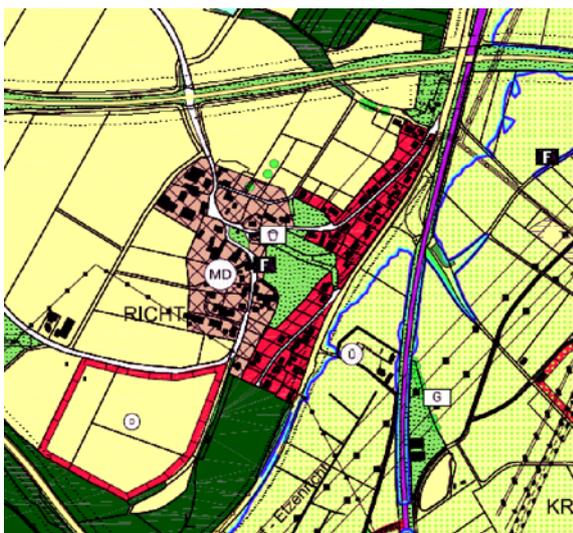


Abb. 1 / Ortsteil Richt: Darstellung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf und entsprechender Luftbildausschnitt

Die als Grünfläche dargestellte Fläche zwischen den beiden Gebieten befindet sich auf einem Hangbereich und soll zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes von Bebauung freigehalten werden. Damit wird des Weiteren auch einem Nutzungskonflikt durch ein Heranrücken der Wohnbebauung an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe vorgebeugt.

Es wird festgestellt, dass sich aufgrund der fehlenden Infrastruktureinrichtungen die Darstellung derzeit auf den Bestand beschränkt. Unter Berücksichtigung der Immissionen, ist eine Erweiterung der Wohnbebauung nach Norden in Richtung der Fernstraße B85 derzeit aus Lärmschutzgründen nicht empfehlenswert. Um eine organische Siedlungsentwicklung und Ortsabrundung zu gewährleisten, ist eine Siedlungserweiterung lediglich auf den im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verfolgen.

3.1.2 Kreith:

Der Ortsteil Kreith ist in einen landwirtschaftlich geprägten Ortskern und in ein nordwestlich angrenzendes Wohngebiet gegliedert. Im Flächennutzungsplan wird dies als Dorfgebiet und als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 2 / Ortsteil Kreith: Darstellung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf und entsprechender Luftbildausschnitt

Es wird angestrebt den Ortsteil Kreith im Nord-Westen in Anschluss an das vorhandene Wohngebiet und vorrangig im Süd-Osten an das Dorfgebiet zu erweitern. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM werden die maximalen Grenzwerte am Tag nicht überschritten und könnten durch die Überschreitung in der Nacht mittels einer geeigneten Grundrissorientierung kompensiert werden. Die Ausweisung eines neuen Baugebiets macht jedoch die Erweiterung der vorhandenen Kläranlage notwendig, da die Reinigungskapazität nahezu erschöpft ist.

3.1.3 Irlaching:

Als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Ort, wird Irlaching als Dorfgebiet dargestellt. Einzelne, östlich außerhalb der Ortslage gelegene Einzelhöfe, verbleiben im Außenbereich.

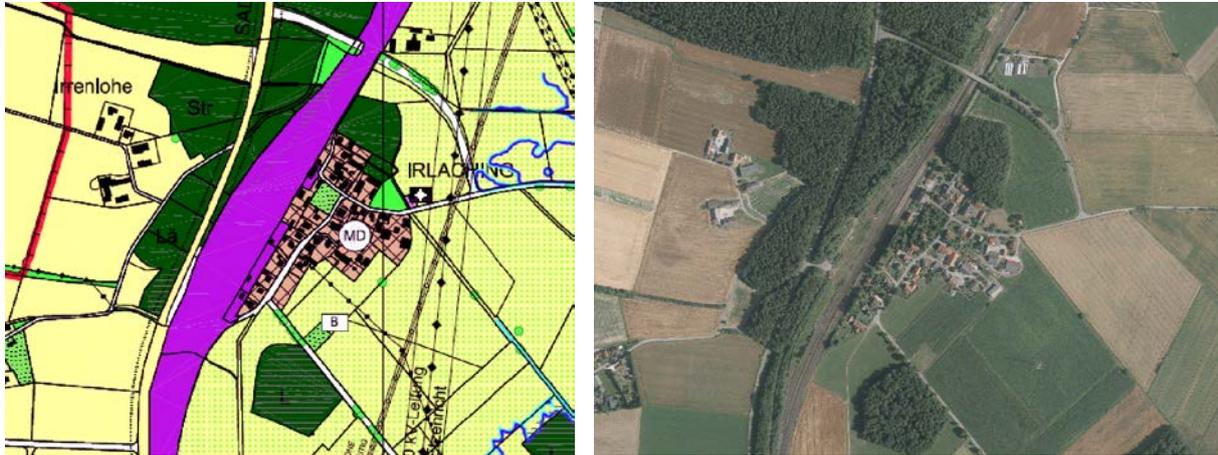


Abb. 3 / Ortsteil Irlaching: Darstellung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf und entsprechender Luftbildausschnitt

Es wird festgestellt, dass die nötige Infrastruktur, die landwirtschaftliche Prägung und die in Bezug zur Kernstadt periphere Lage des Ortsteils Irlaching einer über dem Eigenbedarf hinausgehenden Siedlungsentwicklung prinzipiell entgegenstehen. Es wird angestrebt, den örtlichen Eigenbedarf durch Arrondierung innerhalb der Ortslage unterzubringen und nur geringe Flächenerweiterungen, in Anlehnung an eine sinnvolle Siedlungsentwicklung und organischen Ortsabrundung zu realisieren.

Zusammenfassend besitzen diese Flächen vereinzelt folgende Qualitäten:

- Gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz
- Ausreichende Größe für eine eigenständige Entwicklung, daher keine Verfestigung von Splittersiedlungen sondern eine sinnvolle Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete
- Minimale Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit sehr geringen bzw. keinen Einschränkungen durch Überschwemmungsgebiete oder Immissionen zu rechnen
- Hohes Potential für den angestrebten Zugewinn an Bevölkerung

Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird darüber hinaus dem überfachlichen Ziel (B II 1.3) des Regionalplans Oberpfalz Nord (6) entsprochen:

- Im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

Die angestrebte Erweiterung zielt somit auf die Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen ab. Darüber hinaus richtet sie sich nach den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungszielen der Stadt Schwandorf.

4. Flächen für Gewerbe

Um den Bedürfnissen der Wirtschaft und der daraus resultierenden Entwicklung eines regional ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen gerecht zu werden, ist ein angemessenes Angebot an potentiellen Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten erforderlich.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP B VI 2.4) sind großflächige Gewerbegebiete i. d. R. nur in geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung auszuweisen. Darüber hinaus sind bei der Standortwahl die notwendigen Vorkehrungen gegen nachhaltige Auswirkungen zu berücksichtigen. Deshalb sind die im Folgenden aufgeführten Gewerbebestände für eine Weiterentwicklung bzw. Neuausweisung gut geeignet, da sie zum einen ausreichende nachhaltige Ausdehnungsmöglichkeiten für die vorhandenen und anzusiedelnden Betriebe anbieten und zum anderen den Bedarf an Wohnsiedlungsflächen – auch im Hinblick auf eine langfristige Entwicklung – berücksichtigen.

Dies entspricht dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms (LEP B IV 2.3):

- Weiterhin ist in den Stadt- und Umlandbereichen die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen möglichst mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzustimmen.

Bei der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen fand keine Steigerung über den Prognosezeitraum des wirksamen Flächennutzungsplans von 2010 hinaus statt. Aus stadtplanerischer Sicht wird dennoch das Ziel verfolgt, notwendige Flächen für die gewerbliche Nutzung zu sichern, um diese vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten und zur Entwicklung eines quantitativ und qualitativ überzeugenden Gewerbegebietes, trägt das Interkommunale Gewerbegebiet an der A 93 bei.

Darüber hinaus nennt der Regionalplan Oberpfalz Nord (6) das Ziel, dass das Mittelzentrum Schwandorf in seinen mittelzentralen Aufgaben für den südöstlichen Teil der Region gestärkt werden soll (A III 2.2.2). Die Ausweitung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im industriell-gewerblichen Bereich soll insbesondere angestrebt werden.

Des Weiteren formuliert der Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) folgende überfachliche Ziele für die weitere Entwicklung:

- Es soll angestrebt werden, die Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe zu verbessern, vor allem durch den Ausbau der Gewerbebestände im Bereich der überregionalen Entwicklungsachsen

- Die Funktionsfähigkeit des regionalen Arbeitsplatzmarktes Schwandorf soll nachhaltig verbessert, das Mittelzentrum Schwandorf als Schwerpunkt des Arbeitsmarktes gestärkt werden (B V 2.4).

4.1 Entwicklungsschwerpunkte für das Gewerbe

Die unterschiedlichen Arten von Industrie- und Gewerbegebieten sind grundsätzlich entlang der bestehenden Ost- und Südtangenten angeordnet:

Beginnend bei der Autobahnausfahrt Schwandorf – Mitte als Einzelhandelsstandort sowie als Standort des interkommunalen Gewerbegebiets über die Osttangente mit eingeschränkten Gewerbegebieten und die Südtangente mit Gewerbe- und teilweise bereits Industriegebieten bis in das ehem. Bayernwerksgelände als Industriegebiet sind alle Gewerbe- und Industriegebiete infrastrukturell gut angebunden ohne die Wohngebiete zu tangieren. Hauptkriterien für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen sind das Hinwirken auf ein ordnendes stadtplanerisches Konzept sowie die Entflechtung vorhandener Gemengelagen.

Langfristig ist auch der Bau einer neuen Anschlussstelle A93/ST 2145 angedacht. Dabei ist jedoch vorab die Zustimmung des BMVI abzufragen. Für den Antrag hat der Bund einen Fragenkatalog erstellt, der im Hinblick auf die Begründung der Notwendigkeit der neuen Anschlussstelle abzuarbeiten ist. Wesentliche Prüf Aspekte für eine neue AS sind die Aufnahmekapazität der durchgehenden Autobahn, die Fernverkehrsbedeutung der neuen AS sowie die Prüfung der Alternativen, inwieweit eine Anbindung über vorhandene Anschlüsse möglich ist. Eine Zustimmung zu einer neuen AS erfordert grundsätzlich den Nachweis, dass die bestehende Autobahn den zusätzlichen Verkehr einer neuen AS verkehrssicher verkraften kann.

Folglich findet die Standortwahl der gewerblichen Bauflächen, schon wegen der bestehenden Verkehrsanbindungen und der Versorgungseinrichtungen, im Ort statt. Selbstverständlich unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Möglichkeiten zur Abschirmung zu anderen Nutzungsarten.

4.1.1 Südlich der Südtangente:



Abb. 4 / Darstellung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf und entsprechender Luftbildausschnitt

Um dieses städtebauliche Konzept auch weiterhin fortführen zu können, sollen für eine langfristige städtebauliche Entwicklung die Flächen südlich der Südtangente gesichert werden, um diese vor einschränkenden, konkurrierenden Nutzungen zu schützen (z.B. Freizeitnutzung am Klausensee). Im nördlichen Bereich der Südtangente, am südwestlichen Rand der Stadt Schwandorf, hat sich ein Gewerbe- und Industriegebiet mit vielfältigen Nutzungen entwickelt. Eine Weiterentwicklung nach Süden ist aus stadtplanerischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten sinnvoll und verfestigt darüber hinaus den Schwerpunkt für gewerbliche Nutzungen im Stadtsüden. Das Gebiet liegt direkt an der Südtangente und ist über diese an die A 93 angebunden.

Es findet sich hier ein niedrig gelegenes, flaches Gelände vor, das darüber hinaus größtenteils vor Einblicken geschützt ist. Eine Gliederung mit Grünzügen bzw. einer intensiven Bepflanzung mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern könnten zu einer verträglichen Einfügung beitragen.

4.1.2 Gewerbe- und Industriegebiet am Sitzenhof:

Auf dem ehemaligen Gutshof in Sitzenhof hat sich der Landmaschinenbaubetrieb HORSCH von einem kleinen Betrieb zu einer weltweit agierenden, marktführenden Firma entwickelt. Weiterhin sollen die Flächen am Sitzenhof für die industrielle Sonderentwicklung der Fa. HORSCH gesichert werden, um die Expansion dieser stark wachsenden Branche zu unterstützen.



Abb. 5 / Darstellung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf und entsprechender Luftbildausschnitt

Grundsätzlich sind Hanggelände wegen der Einsichtnahme und der aufwendigen Erschließung sowie möglicher Schwierigkeiten mit der Bebauung, besonders bei großflächigen Betrieben, weniger geeignet. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Erweiterung und keine Neuausweisung einer Gewerbefläche. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass die für das Ortsbild wesentlichen Blickbeziehungen und Ortsränder sowie schützenswerte Landschaftsteile, wie der waldarme Stadtwesten, so gering wie möglich beeinträchtigt werden.

4.1.3 Gewerbegebiet in Fronberg:



Abb. 5 / Darstellung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwandorf und entsprechender Luftbildausschnitt

Die Flächen an der Autobahnausfahrt Fronberg sollen gesichert werden, um im Bedarfsfall eine große Gewerbeansiedlung zu ermöglichen. Eine Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan soll erst im Bedarfsfall erfolgen, um unnötigen Preisspekulationen entgegenzuwirken.

Dieser Standort bietet ideale Voraussetzungen aufgrund seiner Lage an der örtlichen Hauptverkehrsachse und den überörtlichen Straßen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbereiche in Fronberg bzw. schutzbedürftiger Einrichtungen nicht zu erwarten.

Die Entwicklung der Gewerbefläche in Fronberg soll erst erfolgen, wenn eine entsprechende Notwendigkeit besteht. Sie wird lediglich gesichert, damit im Bedarfsfall eine Potentialfläche zur Verfügung steht.

5. Flächen für Freizeit

Die Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verbesserung des Freizeit- und Naherholungsangebotes, trägt zur Stärkung der Markenbildung der Stadt Schwandorf bei. Deshalb ist eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung oberste Priorität.

Diese sollte grundsätzlich so erfolgen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Der Ausbau an Freizeitinfrastruktur und eine Ausweitung des Naherholungsangebotes sind darüber hinaus verstärkt anzustreben. Hierzu ist die entsprechende Ausweisung von potentiellen und bestehenden Flächen, im Hinblick einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erforderlich. Damit wird nicht nur das Orts- und Landschaftsbild positiv gestaltet sondern auch auf die Ausweitung des touristischen Wegenetzes hingewirkt.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Freiflächen haben eine besondere Bedeutung für das Stadtklima, für die Erholung und Freizeit, für die städtebauliche Gestaltung und darüber hinaus als Lebensraum für Flora und Fauna. Die vorhandenen Freizeitflächen sollen erweitert und gestärkt werden. Dies ermöglicht landschaftsbezogene Erholungsformen innerhalb der Stadt und im Umland. Voraussetzung für ein interessantes und nachhaltiges Freizeitangebot sind attraktive Freiräume die infrastrukturell gut erschlossen sind und ein hohes Potential an Aufenthalts- und Erholungsqualität besitzen.

Des Weiteren ermöglicht die Entwicklung von Flächen für die Freizeit und Naherholung, Freiräume in der Stadt zu Schaffen und hinreichende Grünzäsuren als Verbindungsachsen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu integrieren. Daher ist das Verknüpfen dieser Freiraumangebote des Siedlungsbereiches mit freizeit- und landschaftsbezogener Erholung von großer Bedeutung.

5.1 Entwicklungsschwerpunkte für die Freizeit

Die wichtigste innerstädtische Grünfläche für die Freizeitnutzung liegt im Westen der Stadt an der Naab – die Insel Hubmann-Wöhr. Südlich der Wackersdorfer Straße liegt die Kreuzbergallee, die als Grünzäsur vom Wendelinplatz bis zum Kreuzberg

führt. Dieser Bereich stellt durch die Verschwenkung der Allee nach Süden, einen Grünkeil zwischen dem bebauten Bereich in der Innenstadt dar. In diesem Bereich befinden sich auch die Freiflächen der Dominikanerinnen-Realschule.

5.1.1 „Stadtspark“:

- ➔ Spielplatz, Biergarten, allg. Sport- und Freizeitnutzung, Liegewiese, Entwicklung von Flora und Fauna, Biotop



Abb. 6 / Luftbild Hubmann-Wöhrl, „Stadtspark Schwandorf“:

5.1.2 „Kreuzberg-Allee“:

- ➔ Spielplatz, Laufsport, allg. Freizeitnutzung

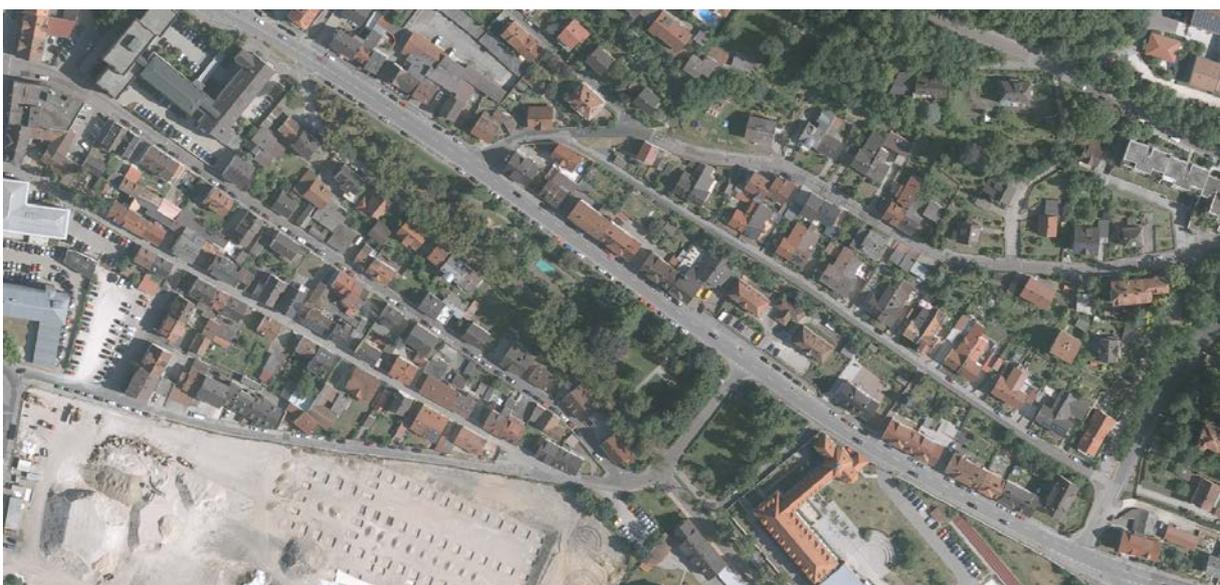


Abb. 7 / Luftbild Kreuzberg-Allee

Als zentrale Grünpuffer weisen diese Bereiche vielschichtige Möglichkeiten für die Freizeitnutzung auf und werden daher von unterschiedlichen Zielgruppen sehr gut angenommen. Aufgrund der bestehenden dichten Bebauung fehlen öffentliche Freizeitflächen in der Innenstadt. Deshalb ist die Stärkung der Flächen für die Freizeitnutzung von großer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung und die Naherholung.

5.1.3 „Kreuzberg“:

➔ Spielplatz, Laufsport



Abb. 8 / Luftbild Kreuzberg

5.1.4 „Weinberg“:

➔ „Trimm-Dich-Pfad“, Hunde-Übungsplatz, Bolzplatz, Spielplatz, Laufsport, Wanderwege



Abb. 9 / Luftbild Weinberg

Mit dem im Rahmenplan definierten Ziel, diese Flächen für die Freizeitnutzung und Naherholung zu stärken, können diese Bereiche nachhaltig mit entsprechend angepassten, attraktiven Maßnahmen aktiviert bzw. weiterentwickelt werden.

5.1.5 „Oberpfalzhalle“:

- ➔ Erlebnisbad, Veranstaltungshalle, Sepp-Simon-Stadion, Fitness-Forum, Tennishalle Indoor & Outdoor, Angelsport, Skatebahn, allg. Sport- und Freizeitaktivitäten



Abb. 10 / Luftbild: Freizeitgelände im Bereich der Oberpfalzhalle

Der Bereich um die Oberpfalzhalle, als Veranstaltungs- und Sporthalle, hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt und bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für die Freizeit-/Sportnutzung und die Naherholung. Es wird angestrebt, die noch vorhandenen Freiflächen mit einer attraktiven Freizeitnutzung zu beleben um nahtlose Übergänge zwischen den unterschiedlichen „Erlebnislandschaften“ zu schaffen. Dabei soll ein qualitativ hochwertiges Freizeitangebot weiterentwickelt und in die Freiflächen integriert werden, um nicht nur das Angebot an Freizeitaktivitäten im Stadtgebiet zu beleben sondern auch das Image der Stadt Schwandorf zu stärken.

5.1.6 „Klausensee“:

Die mit dem Kiesabbau am Klausensee verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft haben an der einst idyllischen Seenlandschaft deutliche Spuren hinterlassen. Der Verursacher eines solchen Eingriffs ist gem. Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Maßnahmen für die vom Gesetz verlangte Rekultivierung oder naturnahe Gestaltung sind Bestandteil der Abbaugenehmigung. Die Rekultivierungsplanung bietet eine Möglichkeit, Rückzugsflächen für Flora und Fauna zu schaffen.

Ziel des Rahmenplans ist auch die Renaturierung und Wiederurbarmachung der derzeit ausgebeuteten Kiesvorkommen, jedoch nicht die Einschränkung des genehmigten Abbaubetriebes.

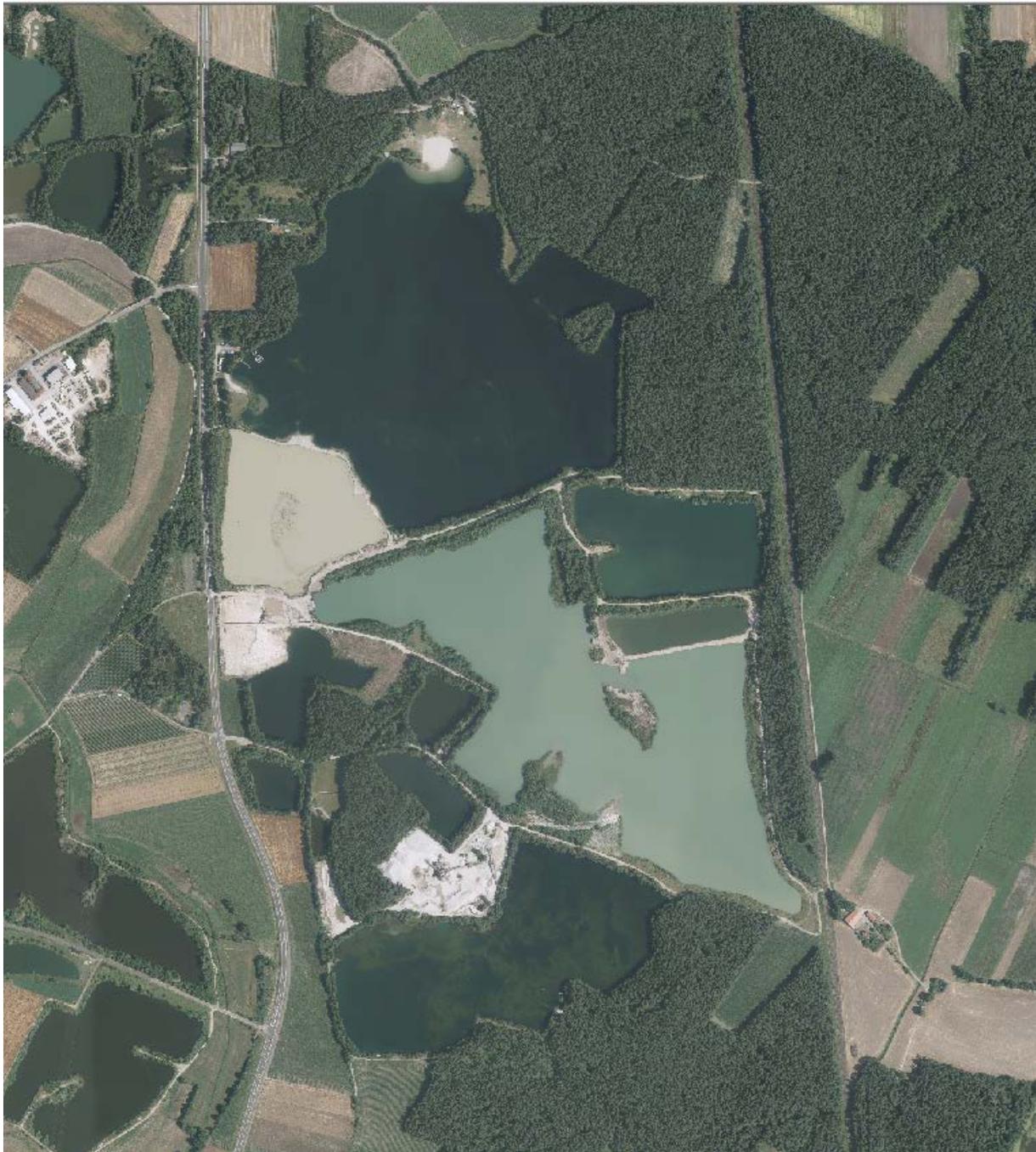


Abb. 11 / Luftbild: Klausensee

Die Grundvorstellung für die Weiterentwicklung des Klausensees ist die Nutzung und die Schaffung eines Freizeit- und Erholungsgebietes und zusätzliche ungestörte Entwicklungsbereiche als Lebensräume für Flora und Fauna. Dadurch könnte eine große Teilfläche des Klausensees weiterhin als Badestrand für die Naherholung und die Freizeit genutzt werden. Die Renaturierung in Form einer vielfältigen Flora und ungestörten Fauna wäre durch Brutplätze für Wasservögel, Laich- und Legeplätze und Fischvorkommen gegeben.

6. Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB haben sich keine wesentlichen, einzuarbeitenden Änderungen ergeben. Die Stellungnahmen zielen im Wesentlichen auf eine fehlende Abgabebereitschaft der dargestellten Flächen ab.

Wie in der Begründung in den Punkten 1. und 2. erläutert, bereitet der Rahmenplan lediglich die Schaffung von Baurecht vor.

Die Beschlüsse des Planungs- und Umweltausschusses führen eine interne Selbstbindung herbei. So ist er als abwägungserheblicher Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Erst durch die Umsetzung der Inhalte des Rahmenplanes innerhalb der Darstellungen im Flächennutzungsplan können diese wegen des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2) in einem Bebauungsplan Verbindlichkeit für Jedermann erreichen.

Die Flächendarstellungen im Rahmenplan geben lediglich Auskunft über potentiell mögliche Bauflächen. Ausschlaggebend hierfür ist zum einen die mögliche Anbindung an bestehende Infrastruktureinheiten oder die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der Gebietsart.

Bezüglich der Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, ist ebenfalls nochmals zu erwähnen, dass es sich bei dieser Rahmenplanung um eine der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) noch vorangestellte, informelle Planung handelt (siehe hierzu auch oben). Ein Großteil der angebrachten Punkte (Ver- und Entsorgung, Gender Mainstreaming, detaillierte Betrachtung naturschutzfachliche und regionalplanerischer Aspekte, ...) werden auf den folgenden Ebenen der Bauleitplanung detailliert betrachtet, sodass hier genauere Aussagen getroffen werden können. Hierzu erfolgt eine erneute Beteiligung.

Die Ermittlung des Bauflächenbedarfs wurde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Daten, die von einer steigenden Bevölkerungsentwicklung von 0,9% für die Stadt Schwandorf ausgeht (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung), überschlägig ermittelt. Eine detaillierte Berechnung soll jeweils auf Ebene der Bauleitplanung im jeweiligen Verfahren anhand von aktuellen Datengrundlagen erfolgen. Hierzu sollen dann vor allem die Ergebnisse aus dem fortgeführten Brachflächenkataster der Stadt Schwandorf in Verbindung mit den aktuellen Bevölkerungszahlen herangezogen werden.