Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplan Änderung

F 54 „Unteres Tor“ der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltbelange in der Abwägung wurde ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Dieser wurde bei Vorliegen neuer Erkenntnisse im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben und entsprechend dem jeweiligen Planungsstand angepasst.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde ein im Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. dargestelltes „Mischgebiet“ in ein „Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ umgewandelt. Bei der Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen kam der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut (Untersuchungsgegenstand)	Erheblichkeit
Mensch	
Erholung	keine Erheblichkeit
Emissionen (Lärm, Schadstoffe)	geringe Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	
Oberflächengewässer	nicht betroffen
Grundwasser	mittlere Erheblichkeit
Luft/Klima	
Lokalklima	keine Erheblichkeit
Lufthygiene	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild/Ortsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur-/Sachgüter	
Kulturgüter	nicht betroffen
Sachgüter	keine Erheblichkeit
Wechselwirkungen	keine Erheblichkeit

In der Zusammenschau sind durch die vorhandenen Vorbelastungen im Gebiet und die Vermeidungsmaßnahmen (Nutzung einer bereits genutzten und beeinträchtigten innerstädtischen Fläche und damit Schonung von Flächen in der freien Landschaft) insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf die Umweltbelange zu erwarten.

Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 26.06.2007 die Planung für den Bereich „Unteres Tor“ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Vom 23.07.2007 bis 22.08.2007 wurden der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur 1. Auslegung, wurde der Entwurf des Bebauungsplans und

der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans weiter bearbeitet und in Teilen geändert und ergänzt.

Im Flächennutzungsplanentwurf wurde die Darstellung „Sondergebiet Handel“ in „Sondergebiet Einkaufszentrum“ geändert, da dies der beabsichtigten Nutzung genauer entspricht, und die Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

Die Sondergebietsfläche wurde der aktuellen Planung angepasst, zur Grünfläche hin reduziert.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte vom 29.01.2008 bis 28.02.2008.

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg
- Gemeinde Berggau, Ramoldplatz 6, 92361 Berggau
- Gemeinde Deining, Schloßstraße 6, 92364 Deining
- Gemeinde Pilsach, Raiffeisenstraße 10, 92367 Pilsach
- Gemeinde Sengenthal, Winnberger Str. 18, 92369 Sengenthal
- Markt Postbauer-Heng, Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng
- Kabel Deutschland GmbH, Postfach 140, 92668 Windischeschenbach
- Handelsverband BAG Bayern e.V., Innere Wiener Str. 7 c, 81667 München
- Handwerkskammer Ndb.-OPf., Postfach 15 60, 94455 Deggendorf
- Landratsamt, Kreisbrandinspektion, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Regierung der Oberpfalz, SG 34, Städtebau, 93039 Regensburg
- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 420, Postf., 93039 Regensburg
- Stadt Velburg, Hinterer Markt 1, 92355 Velburg

2.2 Von den beteiligten Fachstellen haben keine Anregungen vorgebracht:

- Bund der Selbständigen/Deutscher Gewerbeverband Bezirksverband Oberpfalz, Adolf-Schmetzer-Str.52, 93055 Regensburg
- Gemeinde Berg, Herrnstraße 1, 92348 Berg
- Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, Nürnberger Str.1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.

2.3 Von den beteiligten Fachstellen haben Anregungen vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, SG 24, Raumordnung, Landes- u. Regionalplanung, 93039 Regensburg
- Industrie- u. Handelskammer Regensburg, Martin-Luther-Str. 12, 93047 Regensburg
- Landesverband des Bayer. Einzelhandels, Richard-Wagner-Str. 18, 93055 Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg, Altmühlstr. 3, 93059 Regensburg
- Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf., Postfach 15 25, 92305 Neumarkt i.d.OPf
- Staatliches Bauamt Regensburg, Alemannenstr. 7, 93053 Regensburg
- ADFC-Kreisverband Neumarkt i.d.OPf., Holzheimer Hauptstraße 4, 92318 Neumarkt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- u. Kreisgr. Nkt., Bockwirtsgasse 2, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Landratsamt, Abt. Umweltschutz, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Landratsamt, Gesundheitsamt, Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
- Deutsche Telekom AG, Siemensstraße 9, 93055 Regensburg
- Wasserwirtschaftsamt, Landshuter Str. 59, 93053 Regensburg
- Vermessungsamt Neumarkt, Woffenbacher Str. 32, 92318 Neumarkt i.d.OPf.

3.0 Stellungnahmen des Planers

3.1. Die Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde -, teilt in der Stellungnahme vom 16.08.07 mit:

Die Höhere Landesplanungsbehörde hat im Jahr 1997 das geplante Einkaufszentrum „Areal Unteres Tor“ im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens landesplanerisch überprüft. Sei-

nerzeit war festgestellt worden, dass das Vorhaben den Zielen der Landesplanung entspricht, wenn die Lebensmittelverkaufsfläche 3.000 qm – bei einer Gesamtverkaufsfläche von 11.000 qm – nicht überschreitet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf „Unteres Tor“ aus dem Jahr 2000 wurde festgestellt, dass eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche auf 12.500 qm landesplanerisch vertretbar ist, sofern die folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden: Lebensmittel 3.000 qm, Gesundheit (Drogerie, Apotheke) 1.000 qm, Textil 3.000 qm, Schuhe 1.200 qm, Sportartikel 1.000 qm sowie Elektro/Elektronik 3.000 qm. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hält den von der Landesplanung definierten Rahmen sowohl bei der Gesamtverkaufsfläche als auch bei den sortimentsspezifischen Verkaufsflächen ein. Zum Teil werden die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente unter Berücksichtigung des BBE-Gutachtens sogar deutlich unterschritten. Eine erneute landesplanerische Überprüfung des Vorhabens ist daher nicht erforderlich.

Für die im Bebauungsplanentwurf noch nicht näher konkretisierten verbleibenden 2.000 qm Verkaufsfläche sind jedoch in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz Angaben zu möglichen Sortimenten und Verkaufsflächen zu ergänzen.

Stellungnahme des Planers:

Für die verbleibenden 2.000 qm Verkaufsfläche die im Bebauungsplanentwurf der 1. Auslegung nicht näher konkretisiert waren, sind im Bebauungsplanentwurf der erneuten Auslegung die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen festgesetzt.

Für die folgenden Sortimente sind als maximale Verkaufsflächengrößen zulässig:

- Lebensmittel: 3.000 qm
- Gesundheit (Drogerie, Apotheke): 1.000 qm
- Bekleidung: 2.000 qm in maximal 4 Ladeneinheiten
- Schuhe: 600 qm in maximal 2 Ladeneinheiten
- Sportartikel: 900 qm
- Elektro/Elektronik: 3.000 qm
- Sonstige innenstadtrelevante Sortimente, außer Lebensmittel, Gesundheit, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektro/Elektronik: 2.000 qm mit maximaler Verkaufsfläche pro Sortiment: 250 qm

Als innenstadtrelevante Sortimente bzw. nicht-innenstadtrelevante Sortimente gelten die in der „Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf., - erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005 -, aufgeführten Warensortimente.

Bei den festgesetzten maximalen Verkaufsflächen pro Sortiment ist zur Abgrenzung der einzelnen Sortimente die Zuordnung zu verschiedenen WZ-Nummern in der „Neumarkter Liste“ erforderlich.

- alternative Nutzung:

Verkaufsfläche für nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß „Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf., - erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005.

„Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf.,

- erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005

Definition der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31.0	Apotheken

52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- u. Kleintierfutter
innenstadtrelevante Sortimente	
52.33.0	medizinische u. orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher u. Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.49.2	zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren ohne Teppicherzeugnisse)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.46.2	Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
52.49.4	Foto- u. optische Erzeugnisse
52.49.5	Computer, Computerteile u. Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone
52.49.8	Sportartikel, Reitsport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse
52.46.3	Musikinstrumente u. Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten u. antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck

Definition der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2003 Bezeichnung

nicht-innenstadtrelevante Sortimente

52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmereinrichtung, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
52.44.7	Heimtextilien (Teppicherzeugnisse)
52.44.6	Holz-, Korb-, Flecht- u. Korbwaren
52.46.3	Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör
52.49.8	Campingartikel (Zelte u. Zubehör)
50.10.3	Einzelhandel mit Kraftwagen
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen u. Zubehör

Damit hält der Bebauungsplanentwurf den von der Landesplanung definierten Rahmen sowohl bei der Gesamtverkaufsfläche als auch bei den sortimentspezifischen Verkaufsflächen ein. Die Verkaufsflächen für die Sortimente Textil und Schuhe werden durch die Berücksichtigung der Empfehlungen des BBE-Gutachtens sogar deutlich unterschritten.

Die Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde - ,

teilt in der landesplanerischen Stellungnahme vom **13.02.2008** mit:

- Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde eine entsprechende Konkretisierung der Verkaufsflächen vorgenommen. Demnach besteht aus landesplanerischer Sicht Einverständnis mit der Bauleitplanung.

3.2. Die Industrie- u. Handelskammer Regensburg befürwortet die vorgelegten Pläne im Schreiben von 07.08.2007, da sie weitgehend dem Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung durch die Höhere Landesplanungsbehörde vom 20.11.1997, und deren Ergänzung vom 18.10.2000 entsprechen sowie auch den Empfehlungen unserer Stellungnahme vom 18.09.1997 mit späteren Ergänzungen weitgehend folgen.

Das nun vorgelegte Konzept ist unseres Erachtens geeignet die Entwicklung der Innenstadt von Neumarkt als integriertes Geschäftszentrum zu fördern. Dem dient auch die geplante fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt. Wir regen an:

1. Als Alternative zu den geplanten Fußgängerunterführungen entsprechende Steglösungen in Erwägung zu ziehen. Unterführungen werden in der Fachliteratur als „Angsträume“ bzw. „Schmuddelecken“ bezeichnet, die nur ungern benutzt werden.
2. Die Schaffung einer zusätzlichen Fußgängerunterführung oder –steiges unter bzw. über den Kurt-Romstöck-Ring zur direkten Anbindung des Landratsamtes und der Gymnasien an die Innenstadt.

Stellungnahme des Planers:

Zu 1.

Die Gestaltung von Zugängen zu Unterführungen in Form von engen Rampen für Fußgänger und Radfahrer macht Unterführungen unbeliebt, man fühlt sich beengt und unwohl in den meist tristen, finsternen Tunneln, deren kahle Wände meist mit Graffitis „belebt“ werden.

Senkgärten

Erlauben es jedoch die örtlichen Platzverhältnisse, großflächige Geländemulden abzutragen, so dass nur flache Böschungen entstehen und die Unterführung quasi als eine im abgesenkten Gelände stehende Brücke erscheint, wird die Akzeptanz einer Unterführung größer. Mit einer Gestaltung einer solchen Geländevertiefung als Senkgarten mit Einbau von Möglichkeiten des Aufenthalts, der Kommunikation evtl. auch von Veranstaltungen kann ein Höchstmaß von Attraktivität erzielt werden, und für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer die Querung einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße nicht nur sicher sondern auch angenehm und interessant machen.

Die gärtnerischen Gestaltungsmöglichkeiten sind sehr vielfältig. Böschungen, Pflanzterrassen, Hochbeete, Wandberankungen, usw. lassen eine breit gestreute Pflanzgestaltung zu. In einem Senkgarten ändern sich die klimatischen Verhältnisse zu Gunsten der Pflanzen. So besteht ein Windschutz, die Mauern des Senkgartens erwärmen sich und geben Rückstrahlungswärme ab. Auch wirken die Pflanzen in einem Senkgarten anders als in einem Pflanzbeet.

Diese Elemente können bei den Senkgärten am Unteren Tor eingeplant werden. Zwischen den Wegen und Treppenanlagen können zusätzlich kleine Ebenen für Sitzgruppen, Flächen für Musikanten u.a. Künstler geschaffen werden.

Der südliche Senkgarten bietet viel Platz, lässt teils flache Böschungen zu, in denen solche Ebenen und Aufenthaltszonen geschaffen werden können. Hier kann ein sehr lebendiges und dennoch grünbetontes Bindeglied zwischen der Altstadt und dem geplanten Einkaufs- und Dienstleistungszentren nördlich der Dammstraße entstehen.

Der nördliche Senkgarten ist vom Grundriss her kleiner, bietet aber die Möglichkeit, die hier angebauten Gebäudeteile mittels Pflanzterrassen in verschiedenen Ebenen zu beleben die als Bindeglied zur Treppenanlage eine interessante Kulisse entstehen lassen. Die angrenzende Tiefgarage des Einkaufszentrums erhält hier einen ebenerdigen Zugang, womit diese Parkmöglichkeit auch für die Altstadtbesucher interessant wird.

Für das erste Untergeschoss bietet sich eine Verglasung zum Senkgarten hin an, womit auch Tageslicht in die Tiefgarage gelangen kann und das Parken hier sehr attraktiv macht.

Die Rampen für Radfahrer und Fußgänger sind mit einem Gefälle von ca. 8 % möglich, was unterhalb der Grenzneigung (< 10 %) liegt. Eine behindertengerechte Rampe mit 6 % lässt sich nur im Senkgarten West (Kurt-Romstöck-Ring) erreichen, da hier der bestehende nach Südwesten führende Weg entsprechend tiefer liegt. In den beiden anderen Senkgärten ist neben Rampe und Treppe ein öffentlicher Aufzug vorgesehen.

Um einerseits den Radfahrer nicht zum zu schnellen Befahren der Gefällestrrecken zu animieren, andererseits um Skateboardfahrer fernzuhalten sollten die Rampen einen griffigen Pflasterbelag erhalten, z.B. gebrochenes Granit-Kleinsteinpflaster. Ansonsten gibt es in den gesamten Unterführungen und Senkgärten den Mischverkehr mit Radfahrern und Fußgängern. Eine getrennte Führung ist nicht vorgesehen und auch in diesen zeitweise sehr belebten Bereichen nicht sinnvoll (gegenseitige Rücksichtnahme).

Unterführungen

Die Trennung des nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmers vom kreuzenden motorisierten Verkehr durch die Schaffung einer zweiten Ebene macht die Kreuzung sicherer und unabhängig. Wartezeiten bei Ampelanlagen verbunden mit unangenehmen Ansammlungen in Stoßzeiten entfallen für Fußgänger und Radfahrer.

Überführungen mittels Fußgängerbrücken erfordern Höhen von ca. 5,50 m über dem Fahrbahnniveau. Sie sind mit den dazu notwendigen Rampen hier am Unteren Tor nicht zu verwirklichen. Fußgängerbrücken wirken zudem im Stadtbild meist störend, sie sind bei Regen und bei schlechtem Wetter unangenehm zu begehen - besonders für ältere Menschen.

Die Verlegung des motorisierten Verkehrs in den Untergrund würde mehrere 60 bis 80 m lange, mindestens zweispurige Fahrbahnrampen bedingen, die bei den innerstädtischen Platzverhältnissen nicht unterzubringen sind. Begünstigt würde mit einer solchen Verlegung hauptsächlich der Durchgangsverkehr und die dazu erforderlichen Aufwendungen stünden nicht im Verhältnis zum Nutzen.

Fußgänger- und Radfahrer-Unterführungen sind deshalb die häufigste Art der höhenversetzten Kreuzungen von belebten Hauptverkehrsstraßen. Sie bieten bei schlechten Witterungsverhältnissen Schutz, können jedoch wegen des fehlenden Tageslichts teils zu dunklen, tristen Orten verkommen, die Fußgänger besonders abends meiden.

Eine hohe Akzeptanz einer solchen Unterführung kann heute durch geeignete bauliche Voraussetzungen und moderne technische Mittel erreicht werden. Die Aufweitungen der Rampen wurden bereits oben erläutert. Im Unterführungsbauwerk selbst sind die Breite, die Höhe und die Helligkeit von besonderer Bedeutung.

Das lichte Profil der Unterführung der Dammstraße ist mit 10 m Breite und 2,75 m Höhe, das der Nürnberger Straße mit 6 m Breite und 2,50 m Höhe vorgesehen. Damit bietet besonders die Achse Altstadt – Einzelhandelszentrum ausreichend Platz für den Mischverkehr Radfahrer / Fußgänger.

Die Unterführung der Nürnberger Straße bindet höhengleich an die Unterführung Dammstraße, das erste Tiefgaragengeschoss und an den nördlichen Senkgarten, an. Sie wird überwiegend von den Schülern der Gymnasien sowie von den Bediensteten und Besuchern des Landratsamtes genutzt, und ermöglicht eine sichere, von Ampel-Wartezeiten freie Verbindung zum Unteren Markt.

Das wichtigste Element in der Unterführung ist die ausreichende Helligkeit. Mit den Unterbrechungen unterhalb der Fahrbahnteiler und den dort geplanten Lichtkuppeln kann Tageslicht in das Innere der Unterführung gelangen, gleichzeitig erfolgt dadurch eine gefühlte Verkürzung der Tunnellänge.

Auf Kunstlicht kann jedoch auch tagsüber nicht verzichtet werden. Hierfür gibt es die Möglichkeit von Lichtbändern, die in die Wände integriert sind und sich an den Dunkelzonen verdichten. Es gibt heute auch die Möglichkeit von programmgesteuerten Lichteffekten, die witterungsabhängig und/oder bewegungsabhängig verschiedenfarbige Ausleuchtungen ermöglichen und so das Durchschreiten des Tunnels zu einem besonderen Erlebnis werden lassen. Es sind zudem helle Farben der Beschichtungen bzw. Verkleidungen aus Glas und reflektierenden Panelen vorgesehen, deren glatte Flächen ein Beschmieren der Wände erschweren.

Nach diesen textlichen und einer zeichnerischen Erläuterung der geplanten Unterführungen und Rampen durch den Planer, schreibt die **Industrie- u. Handelskammer Regensburg** am **08.10.2007**:

Vielen Dank Ihren ausführlichen und äußerst sachkundigen Erläuterungen zur geplanten Ausgestaltung der Unterführungen und die vorgesehenen Aufweitungen der Rampen mittels Senkgärten. Nach deren aufmerksamen Studium sind wir davon überzeugt, dass anhand der vorgelegten Planungen eine attraktive fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt geschaffen wird.

Zu 2.

Mit den geplanten Unterführungen der Nürnberger Straße und der Dammstraße werden großzügige und bequeme Quermöglichkeiten für die Kreuzung am Unteren Tor geschaffen. Wegen des fehlenden Platzes für Rampen an der Stadtseite und auch wegen des dort querenden Leitgrabens ist eine zusätzliche Unterführung am Kurt-Romstöck-Ring an dieser Stelle technisch nicht möglich. Noch mehr würde hier der Raum für die notwendigen Rampen einer Fußgängerbrücke fehlen.

Eine zusätzliche Fußgängerunterführung oder eine Fußgängerbrücke am Kurt-Romstöck-Ring wird im B-Plan nicht vorgesehen.

3.3. Der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels nimmt im Schreiben vom 21.08.07 wie folgt Stellung:

Die Stadt Neumarkt als mögliches Oberzentrum ist grundsätzlich geeignet, dieses Einzelhandelsgroßprojekt aufzunehmen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Oberzentren die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Dieses Kriterium ist hier zweifelsfrei gegeben. Dies wurde auch durch die landesplanerische Beurteilung der Regierung der Oberpfalz bestätigt. Die geforderte städtebauliche Integration dieses Vorhabens sehen wir ebenfalls als gegeben.

Das Projekt ist grundsätzlich geeignet, die Innenstadt von Neumarkt als Handels- und Dienstleistungszentrum zu stärken. In diesem Zusammenhang ist jedoch die fußläufige Anbindung ein ganz entscheidendes Kriterium.

Bei der vorgelegten Planung sehen wir jedoch drei Korrekturen als erforderlich an:

1. Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsflächen

Die maximale Gesamtverkaufsfläche von 12.500 qm wird von unserer Seite aus noch mitgetragen. Die zulässige Verkaufsfläche im Foodsektor von 3.000 qm ist grundsätzlich positiv zu sehen. Auch die Verkaufsflächenobergrenzen im Gesundheits-, Sportartikel- und Elektrobereich sehen wir als angemessen an. Überdimensioniert betrachten wir jedoch die Verkaufsflächenobergrenzen von 2.000 qm im Textilsektor sowie 600 qm im Schuhbereich. Bei der Ansiedlung von max. vier Bekleidungsanbietern, wohl Schwerpunkt Fachmärkte, wird ein beträchtlicher Wettbewerbsdruck auf die Bekleidungsgeschäfte im Stadtkern ausgelöst, zumal die jetzige Konkurrenzsituation schon als sehr intensiv zu bezeichnen ist. Wir sehen die Gefahr von Betriebsaufgaben bzw. Standortverlagerungen in das geplante Projekt als sehr wahrscheinlich an. Aus diesem Grund sollte die zulässige Verkaufsfläche im Bekleidungssektor deutlich unter 2.000 qm liegen.

Eine ähnliche Situation ist auch im Schuhsektor zu erwarten. Auch hier sollte die zulässige Verkaufsfläche unter 600 qm angesetzt werden.

2. Die geplante Fußgängerunterführung

Nach unserer Erfahrung in diversen anderen Städten werden Fußgängerunterführungen sehr zögerlich angenommen. Oberirdische Lösungen, wie Steglösungen etc. sind deutlich zu favorisieren. Dieser Aspekt sollte bei der zwingend erforderlichen fußläufigen Anbindung des Projektes an den Stadtkern berücksichtigt werden.

3. Fußläufige Anbindung der Nürnberger Straße

Probleme sehen wir bei der Führung der Fußgänger von der Nürnberger Straße zum Unteren Markt. Hier ist über den Kurt-Romstöck-Ring keine fußläufige Anbindung vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das Landratsamt Neumarkt eine relativ starke Passantenfrequenz generiert. Die Führung der Passanten von der Nürnbergerstraße zum Unteren Markt ist nur über die linke Straßenseite über zwei Durchführungen, nicht jedoch über die rechte Straßenseite möglich. Hier müssten die Besucher mehrmals die Straßenseite wechseln, um in den Stadtkern zu gelangen. Eine fußläufige Anbindung der Nürnberger Straße an die Stadtmitte / Unterer Markt sollte zusätzlich geschaffen werden.

Der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels nimmt im Schreiben vom **26.02.08** erneut wie folgt Stellung:

Die Stadt Neumarkt als mögliches Oberzentrum ist grundsätzlich geeignet, dieses Projekt aufzunehmen. Auch die städtebauliche Integration dieses Vorhabens ist gegeben.

In der Stellungnahme vom 21.08.07 wurde schon auf drei erforderliche Korrekturen hingewiesen. Diese Einwendungen bleiben selbstverständlich erhalten. Zusätzlich möchten wir noch auf folgende Punkte hinweisen:

1. Im Bebauungsplan sind auf 2.000 qm Verkaufsfläche sonstige innenstadtrelevante Sortimente, außer Lebensmittel, Gesundheit, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektro etc. mit einer maximalen Verkaufsfläche pro Sortiment von 250 qm ausgewiesen. Unseres Erachtens sollten hier nur Sortimente bzw. Warengruppen angesiedelt werden, die in Neumarkt aktuell unterrepräsentiert sind. Dies würde bedeuten, dass in diesem Sektor zusätzlich Kaufkraft nach Neumarkt verlagert werden kann.

2. Eine Unterführung durch den Kurt-Romstöck-Ring fehlt. Es wird zu Verlagerungen der Kundenströme vom Landratsamt/Gymnasium in die Innenstadt kommen. Wenn eine Unterführung direkt an der Kreuzung nicht möglich ist, sollte eine Unterführung durch den Kurt-Romstöck-Ring im Rahmen der Verlegung des Eingangs zum Gymnasium erfolgen (ca. 100 bis 200 m westlich).

Stellungnahme des Planers:

Zu 1., Schreiben vom 21.08.07

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hält den von der Landesplanung definierten Rahmen sowohl bei der Gesamtverkaufsfläche als auch bei den sortimentspezifischen Verkaufsflächen ein, zum Teil werden sie deutlich unterschritten.

In der Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2005 für ein geplantes Einkaufszentrum am „Unteren Tor“, vom März/April 2007, empfehlen die Gutachter der BBE Unternehmensberatung GmbH, für die Bauleitplanung Verkaufsflächenobergrenzen für die Betriebe mit den relevanten Kernsortimenten Bekleidung und Schuhe zu definieren. Für Bekleidungsanbieter sehen die Gutachter eine Begrenzung auf maximal 2.000 qm Verkaufsfläche als zielführend an. Für Schuhanbieter empfehlen die Gutachter, eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 600 qm festzusetzen.

Weiterhin empfehlen die Gutachter die Anzahl der Ladeneinheiten zu begrenzen. Für das Segment Bekleidung wird empfohlen, die Anzahl der Ladeneinheiten auf maximal vier zu begrenzen. Für Schuhe sollten maximal zwei Ladeneinheiten möglich sein. Folgende Gründe sind anzuführen:

- Mit der Begrenzung der Anzahl der Ladeneinheiten soll der Entstehung kleinteiliger Besitzstrukturen entgegengewirkt werden, um die Auswirkungen auf den Haupteinkaufsbereich, der durch solche Strukturen maßgeblich geprägt wird, zu minimieren.
- Fachmarktorientierte Nutzungen mit innenstadtrelevanten Angeboten sind gegenwärtig im Innenstadtbereich unterrepräsentiert. Aus diesem Grund können sie als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Angebotes fungieren. Wettbewerbswirkungen zu den bestehenden Einzelhandelsstrukturen würden hierdurch reduziert.
- Entsprechende Fachmarktkonzepte sind häufig, wie auch in der Stadt Neumarkt im Fall Kik oder Intersport Profimarkt, an verkehrsorientierten, nicht-integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig. Mit der Schaffung entsprechender Angebote in der Innenstadt bzw. im erweiterten Innenstadtbereich kann diesen Ansiedlungstendenzen entgegengewirkt werden.

Insgesamt sind aus Sicht der Gutachter unter Berücksichtigung vorstehender Empfehlungen auch für das modifizierte Planvorhaben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des BBE-Gutachtens wurden die im Bebauungsplan zugelassenen Verkaufsflächen für Textil von 3.000 qm auf 2.000 qm reduziert und die Zahl der Ladeneinheiten auf maximal 4 begrenzt. Die maximalen Verkaufsflächen für Schuhe wurden von 1.000 qm auf 600 qm reduziert und die Zahl der Ladeneinheiten auf maximal 2 begrenzt. Damit werden die von der Höheren Landesplanungsbehörde als zulässig erachteten Verkaufsflächen-Obergrenzen deutlich unterschritten.

Eine noch weitergehende Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen wird im B-Plan nicht vorgesehen.

Zu **2.**, Schreiben vom 21.08.07

Siehe Stellungnahme des Planers zu Punkt **3.2. zu 1.**

Zu **3.**, Schreiben vom 21.08.07

Vor allem die Sicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, die Optimierung der Ampelschaltung sowie der Platzgewinn zugunsten der bestehenden Rad- und Gehwege durch die Verschmälerung der Mittelinseln sind die Hauptargumente für den Verzicht auf die vorhandenen niveaugleichen Überwege.

Mit den geplanten Unterführungen der Nürnberger Straße und der Dammstraße werden großzügige und bequeme Quermöglichkeiten für die Kreuzung am Unteren Tor geschaffen. Wegen des fehlenden Platzes für Rampen an der Stadtseite und auch wegen des dort querenden Leitgrabens ist eine zusätzliche Unterführung am Kurt-Romstöck-Ring an dieser Stelle technisch nicht möglich. Für eine Fußgängerbrücke fehlt hier die Fläche für die notwendigen Rampen oder Treppen.

Zum Wegfall des niveaugleichen Überweges am Kurt-Romstöck-Ring teilt die **Regierung der Oberpfalz**, Schreiben vom 11.10.2007, mit:

...Wenn vorgesehen wird, zusätzlich zur geplanten Fuß- und Radwegunterführung höhen- gleiche Überwege zu belassen, ist seitens der Förderung aus Mitteln des Gemeindeverkehrswegefinanzierungsgesetz (GVFG) jedoch anzumerken, dass nur **eine** Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich gefördert werden kann. Unter dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit des Vorhabens würde dies bedeuten, dass eine zusätzliche Förderung der Fuß- und Radwegunterführung aus Mitteln des GVFG nicht weiter in Betracht kommt.

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, die Ampelschaltung zu optimieren, mehr Platz für die bestehenden Rad- und Gehwege durch die Verschmälerung der Mittelin-

sel zu gewinnen sowie aus Fördergründen werden die vorhandenen niveaugleichen Überwege an der Kreuzung am Unteren Tor aufgelassen.

Eine zusätzliche Fußgängerunterführung oder eine Fußgängerbrücke am Kurt-Romstöck-Ring wird im B-Plan nicht vorgesehen.

Zu 1., Schreiben vom 26.02.08

Angebote, die in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. offensichtlich unterrepräsentiert sind, lassen sich gegenwärtig kaum feststellen. Allenfalls ist eine Unterrepräsentierung von Angeboten in gewissen Angebotsgenres abzuleiten, z.B. hochwertige Luxuslabels im Modesektor. Diese qualitativen Angebote lassen sich jedoch bauleitplanerisch nicht festsetzen.

Unabhängig davon wird mit der gewählten Festsetzung eine gewisse Planungs- und Handlungsflexibilität hinsichtlich denkbarer Angebote eingeräumt, die sowohl bei Betreibern sowie Existenzgründern Anregungen zu Investitionen bieten. Die Möglichkeit zusätzlicher Kaufkraftzuflüsse nach Neumarkt i.d.OPf. wird damit grundsätzlich verbessert.

Mit der Flächenbegrenzung auf maximal 250 qm Verkaufsfläche je Sortiment werden zudem etwaige Umverlagerungswirkungen auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert.

Zu 2., Schreiben vom 26.02.08

Zunächst ist anzuführen, dass der Fußgängerverkehr aus dem nordwestlich des Kreuzungsbereichs Nürnberger Straße - Kurt-Romstöck-Ring gelegenen Bereich (u.a. Landratsamt, Gymnasium) bereits heute nicht alleine über den Kurt-Romstöck-Ring, sondern darüber hinaus über das historische „Untere Stadttor“ in die Untere Marktstraße geführt wird. Das Untere Tor wirkt gewissermaßen als Engstelle, die die Fußgängerströme aus (nord)westlicher und (nord)östlicher Richtung zusammenführt.

Kunden z.B. des Landratsamtes mit dem Ziel eines Innenstadtbesuchs müssen heute wie zukünftig erst das Untere Tor passieren, um den Unteren Markt zu erreichen. Die anvisierte Fußgängerführung wird diese Tatsache nicht grundlegend verändern, zumal das Untere Tor einen Querschnitt von lediglich rd. 10 Metern aufweist. Dabei unerheblich ist, auf welcher Straßenseite der Fußgängerverkehr das Tor durchquert. Zudem wird die Querung der Unteren Marktstraße - wie heute schon - durch eine Ampelgeregelter Querung unmittelbar an der geplanten Fußgängerunterführung ermöglicht.

Eine Reduzierung der Fußgängerfrequenz auf der westlichen Straßenseite der Unteren Marktstraße, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der dort ansässigen Betriebstätigkeit führt, lässt sich aus Gutachtersicht der BBE pauschal aus dem Wegfall einer Straßenüberführung am Kurt-Romstöck-Ring nicht ableiten, da bereits heute der größere Anteil des Fußgängerstroms durch das Untere Tor über die östliche Untere Marktstraße abgewickelt wird.

Anzuführen ist, dass temporäre Verlagerungen aus Gutachtersicht der BBE von den zu erwartenden Synergieeffekten in Zusammenhang mit dem geplanten Einkaufszentrum überkompensiert werden dürften.

Aufgrund des anvisierten Branchen- und Mietermix im geplanten Einkaufszentrum mit namhaften Großbetrieben (u.a. Media Markt, Kaufland) kann erwartet werden, dass dadurch der Branchen- und Betriebsformenmix des innerstädtischen Einzelhandels ergänzt und attraktiver wird und dadurch Synergieeffekte mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt zum Tragen kommen, die sich auch in einer erhöhten Fußgängerfrequenz auf der gesamten Unteren Marktstraße äußern

Insgesamt ist daher damit zu rechnen, dass sich die Fußgängerfrequenzen im Bereich der Unteren Marktstraße künftig eher erhöhen als reduzieren werden.

Eine weitere Fuß- und Radweg-Unterführung durch den Kurt-Romstöck-Ring besteht bereits 250 m westlich der Kreuzung Unteres Tor. Diese Unterführung wird von Schülern der Gymnasien bereits jetzt für den Weg in die Innenstadt genutzt.

Die Pläne für ein künftiges Schulwegekonzept der Gymnasien, erarbeitet im Auftrag der Stadt und des Landkreis Neumarkt, sehen für die Gymnasien eine neue Haupteinschließung für Fußgänger und Radfahrer nach Süden zum Kurt-Romstöck-Ring vor.

Diese neue Anbindung der Gymnasien liegt räumlich näher zu der bestehenden Fuß- und Radweg-Unterführung durch den Kurt-Romstöck-Ring, als zur Kreuzung am Unteren Tor. Mit dieser neuen Erschließung des Gymnasiumareals wird sich künftig, unabhängig vom Ausbau der Kreuzung am Unteren Tor, die fußläufige Anbindung des Schulareals an die Neumarkter Innenstadt deutlich verbessern.

Zusätzlich zu der bestehenden Unterführung 250 m westlich des Unteren Tores wird eine weitere Unterführung durch den Kurt-Romstöck-Ring westlich der Kreuzung Unteres Tor nicht vorgesehen.

3.4. Der Regionale Planungsverband Regensburg nimmt im Schreiben vom 25.02.2008 Stellung wie folgt.

Das vorgesehene Einkaufszentrum an zentraler Stelle zur Innenstadt soll die Wirtschaftskraft fördern und die Attraktivität des Standortes Neumarkt als mögliches Oberzentrum erhöhen. Hierzu wird auf die derzeit in Aufstellung befindliche 7. Änderung (Kapitel zentrale Orte) des Regionalplans Regensburg (Entwurf Juli 2007) hingewiesen:

A III 2.2 Mögliches Oberzentrum

(Z) Das mögliche Oberzentrum Neumarkt i.d.Opf. soll in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben für den westlichen Teil der Region weiterentwickelt werden.

(G) Insbesondere soll angestrebt werden

- eine qualitätsvolle Ergänzung der Einzelhandelsfunktionen
- das Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern und in qualifizierten Tätigkeitsbereichen auszubauen
- Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen
- das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zu erweitern
- eine Stadthalle zu errichten
- Behörden und behördenähnliche Dienststellen anzusiedeln.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen gemäß A III 2.2 des derzeit sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans. Nach den Gesichtspunkten, die der Regionalplanung zugrunde liegen, werden daher keine Bedenken erhoben.

Es wird jedoch angeregt, auf die städtebaulichen Aspekte im Standortbereich besonderes Augenmerk zu richten, da die Altstadt von Neumarkt und ihr unmittelbares Umfeld in besonderer Weise für die Entwicklung von teilweise oberzentralen Funktionen geeignet sind, die durch qualitätsvolle städtebauliche Lösungen zusätzlich gestärkt werden können.

Stellungnahme des Planers:

Der Bebauungsplanentwurf „Unteres Tor“ enthält detaillierte Festsetzungen bezüglich abgestimmter Gesamt- und sortimentbezogener Verkaufsfläche, Ausschluss von Spiel- und Vergnügungsstätten sowie Emissionsbeschränkungen zum Schutz der umgebenden Bebauung.

Der Zuschnitt der Bauflächen folgt den städtebaulichen und gestalterischen Zielen, den Anforderungen eines qualitätsvollen Straßenraumes zu entsprechen und die Gliederung des Baukörpers zu gewährleisten.

An der Dammstraße und der Nürnberger Straße werden Baulinien festgesetzt um die Außenkanten des Kopfbaus verbindlich zu definieren, und die Baugrenzen dienen der Aufgliederung des Gesamtgebäudes in Baukörper.

Dem Ziel einer adäquaten Platzbegrenzung durch Raumkanten und dem Konzept der Riegelbebauung die später in Richtung Osten im Plangebiet „Dammstraße“ ihre Fortsetzung finden soll, entspricht die Geschoss- und die Höhenfestsetzung für den Kopfbau an der Nürnberger- und der Dammstraße.

Die Dachform ist als Flachdach festgesetzt um eine einheitliche, moderne Dachgestalt des gesamten Bauareals an dieser dominanten Stelle zu erhalten. Durch die gewählte Dach- und Gebäudeform entsteht eine klare architektonische Eigenständigkeit des Einkaufszentrums gegenüber den Bauformen der Altstadt

An die Fassaden zur Nürnberger Straße und zur Dammstraße werden, entsprechend dem Standort am Eingang der Altstadt, hohe Anforderungen gestellt. Mit einer Naturstein- oder Natursteingleichen Wandbekleidung, gegliedert mit Schaufenster- und Fensterelementen in Alu-Glas-Bauweise, soll eine architektonische Gestaltung erreicht werden die den Standortanforderungen gerecht wird.

3.5. Das Staatliche Bauamt Regensburg, Straßenbau, nimmt im Schreiben vom 13.08.07 wie folgt Stellung:

1. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde in einem Verkehrsgutachten von Prof. Dr.-Ing. Kurzak sowie einer Computersimulation der Fa. Siemens dargestellt. Falls Probleme bei der künftigen Verkehrsabwicklung entstehen, gehen die erforderlichen Verbesserungsmaßnahmen zu Lasten der Stadt. Dies betrifft sowohl bauliche Maßnahmen (Abbiegespuren LSA) als auch Beschilderungs- und Markierungsarbeiten.
2. Geplante Pflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit sowie die Sichtverhältnisse auf den Bundesstraßen B 8 und B 299 nicht verschlechtern.
3. Der Mehraufwand an Unterhalt im Bereich der B 8 und B 299 durch zusätzliche Fahrbahflächen sowie neue Anlagen (LSA etc.) ist der Straßenbauverwaltung abzulösen bzw. jährlich auszugleichen.

Bei einer zeitnahen Abstufung der B 8 und B 299, wie vorgesehen, in die Baulast der Stadt, wird dieser Punkt hinfällig.

Staatliches Bauamt Regensburg, Straßenbau, Stellungnahme vom 11.02.2008:

Die bei der Bauleitplanung „Unteres Tor“ betroffenen Hauptverkehrsstraßen wurden mit Wirkung vom 01.01.2008 in die Baulast der Stadt Neumarkt i.d.OPf. abgestuft. Gegen den Bebauungsplan „Unteres Tor sowie der Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Regensburg Straßenbau keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme des Planers:

- Zu 1. Das Verkehrsgutachten Prof. Dr. Kurzak und die durchgeführte Simulation des Verkehrsablaufs weisen die Leistungsfähigkeit des geplanten Straßenausbaus nach.
- Zu 2. Die Bepflanzungen an den (ehemaligen) Bundesstraßen wurden überprüft. Die eingezeichneten Standorte der Baumpflanzungen sind als Standortempfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Zu 3. Eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg bezüglich Unterhaltsmaßnahmen hat sich durch die Umstufung der Nürnberger Straße und der Dammstraße / Kurt-Romstöck-Ring erledigt.

3.6. Die Stadtwerke Neumarkt, nehmen im Schreiben vom 14.08.2007 und im Schreiben vom 19.02.2008 Stellung wie folgt:

Stromversorgung:

Aufgrund der umfangreich geplanten Baumaßnahmen und der Umgestaltung des gesamten Areals "Unteres Tor" sind zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung der Stadt Neumarkt weit reichende Änderungen und Anpassungen der elektrischen Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke Neumarkt erforderlich. Im Zuge der Straßenbauarbeiten sind im engen zeitlichen Zusammenhang auch wiederholt provisorische Umlegemaßnahmen der Kabelleitungen zur Baustellenfreimachung nötig.

In das geplante Fachmarktzentrum wird eine Trafostation integriert, die zur öffentlichen Stromversorgung und zur Versorgung des Fachmarktzentrums selbst dient.

Gasversorgung:

Im Planungsbereich sind umfangreiche Arbeiten an den Hoch- und Mitteldruckleitungen sowie an der zentralen Gasdruckregelstation Schlachthof notwendig. Die vorhandene Erdgasdruckregelanlage wird in das geplante Fachmarktzentrum integriert.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Arbeiten in diesem Bereich **nicht** zwischen November und März ausgeführt werden können, weil diese Anlagen zur Aufrechterhaltung der Versorgung der Innenstadt von Neumarkt mit Erdgas notwendig sind.

Wasserversorgung:

Im Planungsbereich sind ebenfalls umfangreiche Baumaßnahmen an den Wasserverteilungsanlagen notwendig. Wir weisen auch hier ausdrücklich darauf hin, dass die Baumaßnahmen in der Winterzeit nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden können (Frostgefahr).

ÖPNV:

Die Dammstraße wird vom "Stadtbus Neumarkt" durch die Linien 563 / Altenhof und 573 / Koppenmühle befahren. Im Planungsbereich sind die Haltestellen Dammstraße stadtein- und stadtauswärts angesprochen.

1. Beide Haltestellen sollten in etwa in der heutigen Lage verbleiben.
2. Für den Stadtbusverkehr selbst reicht auf jeder Straßenseite eine Haltestelle.
3. Der Stadtbushalt stadteinwärts sollte wie bisher auf der Dammstraße selbst möglich sein, und zwar unmittelbar nach der Zufahrt in die Bus- / Taxibucht. Dem Befahren der geplanten Busbucht können wir nicht zustimmen, da für den links in die Marktstraße abbiegenden Stadtbus ein Einfädeln in den fließenden Verkehr mit anschließender Querung von zwei Fahrbahnen ein sicher unfallträchtiges und nebenbei auch zweitaufwendiges Unterfangen wäre.
4. Der von der Marktstraße kommende Stadtbus sollte nach Fertigstellung der Baumaßnahme als Rechtsabbieger endlich beschleunigt in die Dammstraße einbiegen können.
5. Die heutige Haltestelle Landratsamt in der Nürnberger Straße ist stadtauswärts so anzuordnen, dass die Fahrgäste/Schüler "sicher" ihre Ziele auf der anderen Straßenseite erreichen.
6. Die Haltestelle Landratsamt stadteinwärts sollte am bisherigen Standort bleiben.
7. Unsere Haltestellenwünsche sind in der beigefügten Skizze dargestellt.
8. Die für die Haltestellen erforderlichen Bodenröhren sind im Rahmen der Baumaßnahme einzuplanen und zu realisieren.

Des Weiteren sind teilweise auf den künftigen Versorgungstrassen Baumpflanzungen beabsichtigt. Diese müssen unterbleiben. In Teilbereichen sind die Pflanzungen in der Nähe unserer Versorgungsleitungen geplant; durch geeignete Wurzelschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Stadtwerken Neumarkt sind hier die Pflanzungen möglich.

Ansonsten besteht mit dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes und des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich Einverständnis.

Stellungnahme des Planers:

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Wasser wird durch die geplanten umfangreichen Umverlegungen und Erweiterungen der Netze gesichert.

Der Hinweis auf die Versorgungssicherheit und die dadurch jahreszeitlich eingeschränkten Umbaumöglichkeiten insbesondere des Erdgas- und des Wassernetzes, wird an das für die Ausführungsplanung und Koordinierung zuständige Planungsbüro zur Beachtung weitergegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Zu 2. Die Haltestellen für den Stadtbus bleiben in etwa in der heutigen Lage.

Zu 3. Für die Stadtbusse wird in der Dammstraße auf jeder Straßenseite nur eine Haltestelle eingeplant.

Zu 4. Die separate Busbucht soll von den Linienbussen genutzt werden. Für die Stadtbusse die am Unteren Tor links abbiegen müssen ist eine Haltestelle auf der Fahrbahn vor der Busbucht geplant.

Zu 5. Durch den Wegfall der Fußgängerüberführung an der Dammstraße wird künftig ein beschleunigtes Einbiegen in die Dammstraße möglich.

Zu 6. Die Haltestelle Landratsamt stadtauswärts soll lagemäßig am bisherigen Standort bleiben. Geplant ist zur Erhöhung der Sicherheit beim Aus- und Einsteigen, neben dem Radweg eine zusätzliche Fußgängerfläche anzulegen. Der Weg zu den Gymnasien ist durch den beampelten Fußgängerüberweg an der Einmündung Schwarzachweg und durch die Unterführung der Nürnberger Straße am Unteren Tor gesichert.

Zu 7. Die Haltestelle Landratsamt stadteinwärts verbleibt am bisherigen Standort.

Zu 8. Zu den Haltestellenstandorten siehe Punkt 2. bis 7.

Zu 9. Der Hinweis auf bauliche Anforderungen betrifft die Ausführungsplanung und wird an das für den Straßenumbau beauftragte Planungsbüro weitergegeben.

Die im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume sind im B-Plan nicht mit Standortbindung festgesetzt. Damit können die endgültigen Baumstandorte bezüglich Leitungs- und Kabeltrassen noch optimiert werden.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Neumarkt, am 27.09.07, ist entlang der Dammstraße die Verlegung der Kabeltrasse in den neuen Gehweg vorgesehen. Damit werden die nördlich der Dammstraße vorgesehenen Baumpflanzungen möglich.

Die geplanten Bäume am Schwarzachweg können nur dann gepflanzt werden, wenn der geplante Gehweg nördlich des Schwarzachwegs für die Verlegung der 20 kV Leitungen rechtzeitig verfügbar ist.

Entlang der Nürnberger Straße sind die geplanten Bäume nur mit Einbau einer Wurzelschutzwand realisierbar.

Auf die geplante Gliederung des Straßenraums mit Bäumen entlang des Schwarzachwegs und in der Nürnberger Straße soll nicht verzichtet werden.

Die dafür notwendigen Maßnahmen, Umbau des Gehwegs, Führung der Kabeltrassen und Kabelschutzwand, sind entsprechend zu planen bzw. auszuführen.

3.7. Der ADFC-Kreisverband Neumarkt i.d.OPf. gibt mit Schreiben vom 24.02.2008 folgende Stellungnahme ab.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird vom ADFC abgelehnt. Begründet wird dies vor allem mit der geplanten planfreien Führung im Knotenbereich Kurt-Römstöck-Ring/ Dammstraße/Nürnberger Straße/Untere Marktstraße. Auch die den Unterlagen beiliegende Verkehrsuntersuchung zur Überprüfung eines Verkehrskonzepts Unteres Tor ist offenkundig unvollständig und überholt. Die Untersuchung kann daher nicht zur Untermauerung der aktuellen Planungen herangezogen werden.

Anmerkungen zum Knotenbereich

Kurt-Römstöck-Ring / Dammstraße / Nürnberger Straße / Untere Marktstraße:

In den gängigen Richtlinien und Empfehlungen wird von der Anwendung von planfreien Führungen in Knotenbereichen abgeraten (siehe auch „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen ERA 95“, S. 72). Dies liegt allgemein an den hohen Kosten, dem großen Flächenbedarf, der oft schwierigen städtebaulichen Einpassung und der mangelnden sozialen Sicherheit. Für den ADFC sind zusätzlich Fragen der Leistungsfähigkeit des Radverkehrs und mögliche Konflikte mit dem Fußgängerverkehr unbedingt zu beachten. Es ist damit zu rechnen, dass Fußgänger und Radfahrer auf die Oberfläche ausweichen, wenn die Unterführung nicht entsprechend komfortabel ausgebaut wird. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass nachträglich aufwendige Umbauten notwendig sind (z.B. München) oder sogar teure Rückbauten vorgenommen werden (z.B. Hamburg). Es ist allgemeiner Trend in der Verkehrsplanung solche "unterirdischen Angsträume" und Vandalismus / Drogenecken gar nicht erst entstehen zu lassen bzw. ihnen ihre Wirkung zu entziehen.

Für den Radverkehr bieten Unterführungen nur dann eine sinnvolle Alternative, zu ebenerdigen Querungen, wenn
die Rampeneingänge in Fahrtrichtung liegen
alle Fahrbeziehungen möglich sind
die Längsneigung nach Möglichkeit bei 3% maximal bei 5% liegt
die Unterführungsbereiche ausreichend breit (mind. 5,0 m), auf ganzer Länge einsehbar und gut beleuchtet sind.

Bezieht man die oben aufgeführten Argumente auf die im Bebauungsplanentwurf vorgelegte Planung der Kreuzungssituation Kurt-Römstöck-Ring / Dammstraße / Nürnberger Straße / Untere Marktstraße, so ergeben sich daraus gewichtige Argumente, diese Form der Führung des Fuß- und Radverkehrs abzulehnen.

Im Einzelnen sind insbesondere folgende Punkte anzumerken:

1. Von sämtlichen Fahrbeziehungen ist lediglich die Rampeneinfahrt aus der Unteren Marktstraße einigermaßen in Fahrtrichtung angesetzt. Jedoch erscheinen die Kurvenradien in den Senkgärten unter Berücksichtigung der Neigungen und des gleichzeitig auftretenden Fußgängerverkehrs für den Radverkehr ungeeignet. Ein unverhältnismäßig hohes Konfliktpotential birgt das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Fahrrad-Richtungsverkehre und Fußgängerverkehre auf engstem Raum im Unterführungs-/ Senkgarten-Bereich nördlich der Dammstraße / östlich der Nürnberger Straße.

2. Die Radfahr- und Fußgängerbeziehung Nürnberger Straße -- Untere Marktstraße ist in der Planung nicht erkennbar. Es ist damit zu rechnen, dass der Rad- und Fußgängerverkehr auf die Fahrbahn ausweicht.

Es wird deshalb gefordert, den Knoten entsprechend den gängigen Richtlinien und Empfehlungen (vergl. ERA 95 und RASt 06) mit ebenerdigen Quermöglichkeiten auszubauen. Ein Verzicht auf eine ebenerdige Querung ist allenfalls in der Beziehung Untere Marktstraße -- Nürnberger Straße denkbar. Bzgl. der Breite der Radverkehrsanlagen sind diese nach zu ermittelnden Prognosen zu gestalten. Die Leistungsfähigkeit des Radverkehrs ist der des Kfz-Verkehrs gleichzustellen.

Ergänzend weisen wir noch auf folgende Problembereiche hin:

Kombinierte Geh- und Radwege sind gemäß der geltenden Empfehlungen innerorts aufgrund möglicher Konflikte mit Fußgängern grundsätzlich zu vermeiden (vergl. auch ERA 95 und RASt 06). Hinzu kommen Probleme mit Hauseingängen und Grundstückszufahrten. Es sollten baulich oder markiert Ein- bzw. Zweirichtungsradwege angelegt werden.

Der fehlende Radweg auf der Südseite des Kurt-Romstöck-Ringes sollte zumindest in der Knotenpunktzufahrt als baulicher Radweg oder als Radfahrstreifen aufgenommen werden. Dieser sollte sich als Furtmarkierung über die Querung Untere Marktstraße und als baulicher Radweg nach Osten fortsetzen.

Radwege, auch gemeinsame Geh- und Radwege sind möglichst nicht oder nur gering vom Rand der parallelen Fahrbahn abzusetzen (vergl. auch ERA 95 und RAS 06). Eine abgesetzte Führung wie im Einmündungsbereich Untere Marktstraße vorgesehen, führt zu uneindeutiger Einschätzung im Abbiegeverhalten des Radverkehrs und damit zu unnötigen Konfliktsituationen.

Die Prognose der zu erwartenden Kfz-Ströme durch die zusätzlichen Bauvorhaben erscheint fragwürdig. Die sich daraus ergebende Breite der Nürnberger Straße muss hinterfragt werden.

Der freilaufende Rechtsabbieger in der Knotenpunktzufahrt der Nürnberger Straße erscheint verzichtbar und würde bei einer ebenerdigen Querung von Radfahrern und Fußgängern zu Konfliktsituationen führen.

Weitere Problemfelder außerhalb des Knotens

Kurt-Romstöck-Ring / Dammstraße / Nürnberger Straße / Untere Marktstraße:

Eine Radverkehrsführung von der Südseite der Nürnberger Straße in den Schwarzachweg ist nicht erkennbar, Hier ist entweder eine mit einer Lichtzeichenanlage (LZA) versehene Furt zu fordern oder ein Zweirichtungsrads auf der Nordseite des Schwarzachweges zumindest bis zur für den Radverkehr problematischen Tiefgarageneinfahrt, der die Querung der Nürnberger Straße vom Landratsamt kommend aufnimmt,

In der Amberger Straße östl. Mühlstraße ist aufgrund der Kfz-Verkehrsmenge ein baulicher Radweg oder markierter Radfahrstreifen vorzusehen.

Eine Querungsmöglichkeit der Dammstraße für den Fußgänger- und Radverkehr im geplanten Einmündungsbereich mit Mühlstraße/Abtsdorfer Gasse und der zu erstellenden Stichstraße-Einkaufszentrum ist nicht erkennbar. Es ist damit zu rechnen, dass der Rad- und Fußgängerverkehr unkontrollierbar auf die Fahrbahn ausweicht.

Allgemeine Anmerkungen:

Die Verkehrsuntersuchung Erschließung Einzelhandelszentrum und Gesundheitszentrum am Unteren Tor von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak vom 07. Dezember 2006 ist unvollständig, überholt und wird deshalb infrage gestellt. Mit keinem Wort erwähnt, da offenkundig nicht untersucht, sind die Rad- und Fußgänger-Verkehre in den Verkehrsbelastungen-Istzustand und in der Prognose mit Verkehrskonzept Unteres Tor. Ausdrücklich erwähnt ist, daß sich der Ausbau des Verkehrsknotens Unteres Tor an der Kfz-Spitzenbelastung orientieren soll. Völlig unerwähnt bleiben auch die Radfahr- und Fußgänger-Spitzenbelastungen z.B. durch die Schülerverkehre zu Unterrichtsbeginn und -ende der in unmittelbarer Nähe zum Unteren Tor bestehenden Gymnasien mit weit über 2000 Schülern. Eine Aussage zum geplanten Ausbau der Verkehrswege für den Fußgänger- und Radverkehr wird nicht getroffen. Die Verkehrsuntersuchung orientiert sich ausschließlich an den Bedürfnissen des individuellen Kfz-Verkehrs. Sie ist damit unvollständig und abzulehnen.

Eine nachvollziehbare Grundlage für die Planung der Verkehrswege für den Fußgänger- und Radfahr-Verkehr ist nicht erkennbar. Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf sind hier unvollständig. Es ist daher nicht möglich, die Notwendigkeit der planfreien Verkehrsführung nach objektiv nachvollziehbaren Gesichtspunkten zu beurteilen.

Das in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigte Gesundheitszentrum wird definitiv nicht gebaut. Die dafür prognostizierten Verkehre werden so nicht auftreten, Damit ist die Verkehrsuntersuchung überholt und abzulehnen.

Die (künftige) Rückstufung der B299 Amberger Str./Dammstr./Kurt-Romstöck-Ring ist in der Planung und der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich ist bei einer Neukonzeption von Straßen davon auszugehen, dass zukünftig (auch bei großem ländlichen Einzugsgebiet) mit einer Abnahme des Kfz-Verkehrs und einer deutlichen Zunahme des Radverkehrs, sowie des öffentlichen Verkehrs zu rechnen ist. Dies wird u. a. aus der demographischen Entwicklung und der Erhöhung der Kraftstoffpreise infolge der Verknappung fossiler Brennstoffe abgeleitet. Zusätzlich ergeben sich Maßnahmen zur Reduktion klimaschädlicher Schadstoffe. Es ist daher allgemein zu fordern, die umweltfreundlichen Verkehrsmittel deutlich zu fördern und die absehbaren Veränderungen im Modalsplit entsprechend zu berücksichtigen.

Viele, auch kommunale, Einrichtungen sollten nach Verbesserungsmaßnahmen bzgl. der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und sicherer u. komfortabler Abstellmöglichkeiten überprüft werden.

Fazit:

Eine Umsetzung der vorgelegten Planung führt zu einer einseitigen und unzeitgemäßen weil überholten Bevorzugung des individualen Kfz-Verkehrs. Durch die Ausführung der bestimmenden Ost-West-Verkehrsachse Kurt-Romstöck-Ring/Dammstraße ist eine deutliche Abkoppelung des Innenstadtbereichs vom geplanten Einkaufszentrum vorhersehbar. Vermeintliche und vorgebliche Sicherheitsvorteile durch Unterführungen für den Rad- und Fußgängerverkehr dienen in der Planung einzig dazu, fragwürdig prognostizierte Kfz-Verkehre möglichst reibungslos abwickeln zu können. Die Zusammenlegung des Rad- und Fußgängerverkehrs in den Senkgärten, Unterführungen und auf kombinierten Geh- und Radwegen fördert viele bisher nicht bestehende Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern anstatt sie zu verhindern, Dies führt unter anderem zu einer nicht hinnehmbaren Akzeptanzminderung des Radverkehrs. Die Planung hemmt die quantitative und qualitative Entwicklung des Rad- und Fußgängerverkehrs im gesamten nördlichen Innenstadtbereich massiv und ist daher abzulehnen. Moderne Konzepte wie etwa „Shared Space“, die an den Verkehrstrends und Entwicklungen des 21. Jahrhunderts orientiert sind, bleiben gänzlich unberücksichtigt.

Stellungnahme des Planers:

Hauptpunkt Ablehnung des Bebauungsplanentwurfs

Begründung A.) Planfreie Führung im Knotenpunkt Kurt-Romstöckring/Dammstraße/Nürnberger Straße/Untere Marktstraße
 B.) Unvollständige und überholte Verkehrsuntersuchung
 C.) Weitere Anmerkungen und Punkte

Anmerkungen
des ADFC zu A.) Hinweis auf die „ERA 95 – Empfehlung für Radverkehrsanlagen“, S. 72
 Abraten auf planfreie Führung innerorts.

Stellungnahme Planer:

In den ERA 95 wird nicht von planfreien Knoten innerorts „abgeraten“, sondern auf einen begrenzten Einsatzbereich hingewiesen. Dagegen kann eine „auch nachträgliche“ Einrichtung an hochbelasteten Knotenpunkten nach den ERA 95 „sinnvoll“ sein. Unter Berücksichtigung der hohen Verkehrsbelastung durch den -MIV- motorisierten Individualverkehr und der hohen Frequenz an Schülerverkehr (Fußgänger und Radfahrer) im Knotenpunktsbereich „Unteres Tor“ werden die zwei geplanten Unterführungen unter Berücksichtigung der Belan-

ge weniger geübter Radfahrer, Kindern und älteren Menschen befürwortet. Ein Ausbau des Knotens mit ebenerdigen Querungsmöglichkeiten für Radfahrer und Fußgänger wird abgelehnt. Hier würden sich neben der vom Verkehrsgutachter genannten unzureichenden Leistungsfähigkeit des Knotens insbesondere bei Pulkbildungen von Radfahrern /Schülern zu den Hauptverkehrszeiten im Kreuzungsbereich Gefahrensituationen im Mischverkehr oder bei üblichen Radwegbreiten ergeben.

Anmerkungen
des ADFC zu A.) Vermeidung von „unterirdischen Angsträumen, Vandalismus-
/Drogenecken

Stellungnahme Planer:

Die Unterführungen mit Breiten von 6 m bzw. 10 m wurden im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt und der Polizeiinspektion Neumarkt hinsichtlich der Sicherheit, Befahrbarkeit und der zu erwartenden Fußgänger- und Radverkehrsströme abgestimmt. Hier wird auf die Verkehrsbefragung an den Neumarkter Gymnasien (Bericht vom 28.11.2006, Ing. büro Petter, Neumarkt) und das hierauf ausgearbeitete Verkehrskonzept Landratsamt- Schulen (Bericht-Vorabzug vom 07.08.2007, Ing. büro Petter, Neumarkt) verwiesen. Basierend auf der gewählten großen Breite der Unterführungen wird bei der Ausführungsplanung darauf geachtet, dass durch entsprechende Gestaltung und effektive Beleuchtung die genannten Angsträume nicht entstehen. Hierzu gehört auch die vorgesehene großzügige Gestaltung der „Senkgärten“. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des Planers zu **3.8.2**.

Anmerkungen
des ADFC zu A.) Beachtung der Leistungsfähigkeit des Radverkehrs und Konflikten mit Fuß-
gängern

Stellungnahme Planer:

Ein wesentlicher Radverkehr wird von den Schülern der Gymnasien generiert. Durch die Schaffung einer neuen Zugangsmöglichkeit zum Geh- und Radweg am Kurt-Romstöck-Ring soll eine Verlagerung und Entzerrung der Zu- und Abfahrtsrouten erreicht werden. Grundsätzlich soll hier die Unterführung unter der Nürnberger Straße den Hauptstrom der Radfahrer abwickeln. Allerdings besteht auch nach Realisierung dieser Baumaßnahme die Möglichkeit, über das Radwegenetz höhengleich die Gymnasien über die Kreuzung Nürnberger Straße / Schwarzachweg oder über die Dr.-Grundler-Straße unter Einhaltung der vorgesehenen verkehrsrechtlichen Regelungen zu erreichen.

Bei der Abwicklung des Fußgänger- und Radverkehrs auf Mischflächen hat sowohl die gegenseitige Rücksichtnahme als auch die Rücksicht auf den schwächeren Verkehrsteilnehmer oberstes Gebot. Mischverkehr führt zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von Radfahrern. Getrennte Radwege bergen bei hohen Fahrgeschwindigkeiten Konfliktpotential im Bereich von Querungsstellen, wozu im gesamten Planungsbereich auch die Bushaltestellen zu rechnen sind.

Anmerkungen
des ADFC zu A.) Gefahr des Ausweichens von Fußgängern und Radfahrern auf die Ober-
fläche

Stellungnahme Planer:

Die vorgesehenen gemeinsamen Geh-/ Radwege sind mit der Polizei, der Verkehrsbehörde und dem staatlichen Bauamt abgestimmt. Sie werden mit verkehrsregelnder Beschilderung entsprechend gekennzeichnet. Die Breiten und Neigungen der Rampen sowie die Erkennbarkeit und Sicherheit rechtfertigen kein Ausweichen auf die Straße.

Die Anregung zur Radverkehrsführung von der Nürnberger Straße in den Schwarzachweg wird in den B-Plan aufgenommen.

Auf der Nordseite des Schwarzachwegs wird statt des bisher geplanten Gehwegs ein gemeinsamer Geh- und Radweg, befahrbar in beide Richtungen, bis zum Ende der Einbahnstraße in den B-Plan eingearbeitet.

Beginnend am Landratsamt, entsteht für Fußgänger und Radfahrer mit der geplanten beamptelten Querung und dem gemeinsamen Geh- und Radweg eine sichere Anbindung in den Schwarzachweg, in Richtung Landesgartenschaupark.

Die Einmündungen der Abtsdorfer Gasse und der geplanten Stichstraße-Einkaufszentrum in die Dammstraße sind nicht als Straßenkreuzung geplant sondern als Anschlüsse ohne Linkseinbieger. Es ist hier weder für Kfz noch für andere Verkehrsteilnehmer eine Querung der Dammstraße vorgesehen. Fußgänger und Radfahrer können 40 m östlich der Einmündung der Abtsdorfer Gasse, die Dammstraße an der beamptelten Fuß- und Radwegüberführung sicher überqueren.

Anmerkungen

des ADFC zu A.) Forderung an die technische Gestaltung als sinnvolle Alternative zu ebenerdiger Führung:

- Rampeneingänge in Fahrtrichtung
- Alle Fahrbeziehungen müssen möglich sein
- Längsneigung 3 bis max. 5 %
- Ausreichende Breite der Unterführungen (min. 5 m), Beleuchtung, Sichtverhältnisse

Stellungnahme Planer:

Die **Rampeneinfahrten** im südlichen und westlichen Senkgarten sind in Fahrtrichtung angeordnet.

Im nördlichen Senkgarten, im Vorbereich des Einkaufszentrums, würde eine zweite Rampe - Richtung Osten - eine städtebaulich nicht hinnehmbare Zäsur der gesamten Platzsituation bedeuten und die fußläufige Anbindung der Bushaltestelle beeinträchtigen. An den nördlichen Senkgarten wird die Rampe rechtwinkelig angebunden und gewährleistet damit eine gute Befahrbarkeit aus beiden Richtungen. Auch unter Sicherheitsaspekten wird hier die senkrechte Anbindung befürwortet, damit die Radfahrer nicht mit zu hohen Geschwindigkeiten die gemeinsamen Geh- und Radwegflächen im Senkgarten befahren.

Es sind alle **Fahrbeziehungen** in dem höhenfreien Knoten möglich.

Die **Längsneigungen** der Fahrradrampen liegen zwischen 6% in der westlichen Rampe und 8% in der nördlichen und südlichen Zufahrt. Bei den letzteren wird durch die Anordnung von zwei Aufzugsanlagen den Belangen mobilitätseingeschränkter Mitbürger/innen entsprochen. Den Längsneigungen der Rampen wurde in Abwägung der städtebaulichen Belange als auch unter zuschussrechtlichen Gesichtspunkten seitens der staatl. Bauverwaltung Regensburg zugestimmt.

Bei den Längsneigungen in den ERA 95 handelt es sich um „Empfehlungen“ („sollte eingehalten werden“), von denen grundsätzlich mit entsprechender Begründung abgewichen werden kann.

Die Unterführungen weisen gemäß B-Plan eine **Breite** von 6 m bzw. 10 m auf. Im Zusammenhang mit einer optisch aufgewerteten Gestaltung und einem effektiven Beleuchtungskonzept werden die Anforderungen erfüllt.

Anmerkungen
des ADFC zu A.) Forderung nach ebenerdiger Querungsmöglichkeit

Stellungnahme Planer:

Die Forderung nach einem Ausbau mit ebenerdigen Querungsmöglichkeiten entsprechend den gängigen Richtlinien und Empfehlungen (ERA 95 und RASSt 06) erfordert insbesondere im Knotenpunktsbereich die Schaffung von ausreichend Aufstellflächen. Zusätzlich ist dann die sichere Führung von linksabbiegenden Radfahrern zu gewährleisten (direkt/ indirekt); weitere Aufstellbereiche sind zur Verfügung zu stellen. Mit dem pulkartigen Geh- und Radverkehrsaufkommen zu den morgendlichen und mittäglichen Spitzenstunden an den Lichtsignalanlagen würde sich nach Aussagen des Verkehrsgutachters zudem keine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung unter Einbeziehung des MIV ergeben. Zu den Hauptverkehrszeiten würden sich bei der weiterhin bestehenden ebenerdigen Führung des Geh-/ Radverkehrs die bereits heute bekannten Behinderungen des Linienbusverkehrs erhalten bleiben, die sich aus der Rücksichtnahme beim Abbiegen ergeben. Verschärft wird dieser Konfliktpunkt durch die Forderung nach Zwei-Richtungsradwegen, die in diesem Knotenpunktsbereich gemäß der Untersuchung zum Radverkehrsaufkommen dann unbedingt eingerichtet werden müssten.

Aus den zuvor dargelegten Begründungen kann abgeleitet werden, dass der vorliegende B-Planentwurf die gestellten Forderungen des ADFC an eine höhenfreie Führung bzw. die „Annahme“ durch den Radverkehr erfüllt.

Anmerkungen
des ADFC zu B.) Überholte und unvollständige Verkehrsuntersuchung

Stellungnahme Planer:

Die Verkehrsuntersuchung zur „Erschließung Einzelhandelszentrum und Gesundheitszentrum am Unteren Tor“, Prof. H. Kurzak, München, datiert vom 7. Dezember 2006, umfasst für den dargestellten Prognosehorizont 2020 „alle Entwicklungen“ und somit auch die ortsnahen Umfahrungen von Neumarkt i.d.OPf.

Die Prognose basiert insbesondere auf der aktuellen Flächennutzungsplanung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Die zum 01.01.2008 erfolgte Umwidmung der innerörtlichen Bundesstraßen zu Ortsstraßen hat keinen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen. Eine Abnahme des motorisierten Gesamtverkehrs ist angesichts der Entwicklungen realitätsfremd.

Das geänderte Nutzungskonzept des „Gesundheitszentrums“ führt zu einer „anderen“ Nutzung, die ebenfalls entsprechende Verkehrsbewegungen erzeugt, die in der Gesamtbetrachtung eingestellt sind.

Weitere
Anmerkungen
des ADFC zu C.) Ausführung gemeinsamer Geh- und Radwege innerorts sollen grundsätzlich vermieden werden

- Querungsstellen sind sicher und begreifbar zu gestalten
- Ein- / Zweirichtungsradwege sind vorzusehen
- Fehlender Radweg südlich des Kurt-Romstöck-Rings

Stellungnahme Planer:

Im Zuge der weiterführenden Entwurfs- und Ausführungsplanung der Verkehrswege wird das Radwegenetz in der baulichen Ausführung (Breiten, Belagwahl, Kennzeichnung, verkehrrechtliche Anordnung) einer intensiven Prüfung und Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt, der Polizei und dem Tiefbauamt unterzogen. Dabei wird insbesondere auf die Vermeidung häu-

figer Wechsel im Nutzungskonzept und den Anschluss an das bestehende Geh-/Radwegnetz in den angrenzenden, z.T. beengten Straßenabschnitten geachtet.

Gemeinsame Geh- und Radwege stellen innerorts dann ein Problem dar, wenn eine Vielzahl von Grundstückszufahrten und Einmündungen anliegen. Ein direktes Angrenzen von Hauszugängen und ein dichter Geschäftsbesatz entlang der Geh-/Radwege finden sich im Plangebiet „Unteres Tor“ nicht. Bei den hier vorgesehenen Geh-/Radwegen ist auch zu beachten, dass auf der Nordseite der Dammstraße an den Geh- und Radweg zusätzlich großzügige Freiflächen angrenzen, die hauptsächlich von den Fußgängern genutzt werden.

Getrennte Geh- Radwege bergen generell und besonders im Bereich der Bushaltestellen (hier z.T. als Kap-Haltestellen ausgebildet) hohes Konfliktpotential zwischen schnellen Radfahrern („auf ihrem Weg“) und den ein-/aussteigenden Fahrgästen. Bei den vier im Plangebiet liegenden Bushaltestellen soll dieses Konfliktpotential sicher vermieden werden. Auch aufgrund der räumlichen Enge auf der Südseite der Dammstraße müssten in den Haltestellenbereichen separate Radwege wieder als Mischfläche gestaltet werden.

Mit der Forderung des ADFC zur Anlage von „baulich oder markierten Ein- bzw. Zweirichtungsradwegen“ als straßenbegleitende Radwege sind die dann maßgebenden Breiten zu beachten. Hier muss mindestens die Regelbreite von 2,0 m bzw. 2,5 m vorgesehen werden (Verbreiterungen werden gemäß RAS 06 im Bereich von Schulen und bei häufig auftretenden Belastungsspitzen empfohlen); zusätzlich ist der Sicherheitstrennstreifen zum Fahrbahnrand von 0,5 m bzw. 0,75 m in die erforderliche Gesamtbreite von dann 2,5 m bzw. 3,25 m einzurechnen. Bei einer zusätzlichen Mindestbreite $B=1,5$ m des anschließenden Gehweges lässt sich die Mindestbreite von bis zu $B=4,75$ m in den Streckenabschnitten des Bebauungsplangebietes aus städtebaulichen Gründen (Flächenversiegelung) und aufgrund der Örtlichkeit (begrenzte Straßenraumbreite zwischen bestehender Bebauung) nicht realisieren.

Bei der Wahl des Radwegenetzes ist auch der bestehende Ausbau in den angrenzenden Straßenabschnitten zu beachten. Hier sei beispielhaft die Amberger Straße genannt, die bereits im Bestand auf der Nordseite einen gemeinsamen Geh-/Radweg (Zwei-Richtungsverkehr) aufweist; dieser wird mit der Baumaßnahme auf 3,0 m verbreitert. Innerhalb des B-Plangebietes wird dieses Konzept bis in die Nürnberger Straße fortgeführt.

Die in der Planung vorgesehene Ausweisung gemeinsamer Geh-/Radwege wird daher befürwortet

Im Bereich der Knotenpunkte wird auf eine richtlinienkonforme Führung und Markierung bei der Ausführungsplanung geachtet. Dies gilt auch für die beampelte Querung der Unteren Marktstraße südlich des Kurt-Romstöck-Rings.

Zu „shared space“

Der ADFC führt das Konzept „Shared Space“ als „gänzlich unberücksichtigt“ an. Das Konzept befindet sich derzeit in Deutschland in einer Probephase (europaweit gefördert mit 6 weiteren Kommunen). Die laufende Umsetzung auf dem Dorfplatz Bohmte ist u.a. vertraglich daran geknüpft, dass bei einem Scheitern die Kommune auf eigene Kosten sämtliche Um-/Rückbaukosten tragen muss.

Das Konzept sieht im Bereich der Knotenpunkte Mischflächen vor, die von allen Verkehrsteilnehmern unter der Beachtung der Straßenverkehrsordnung und unter gegenseitiger Rücksichtnahme (Gleichberechtigung) zu benutzen sind. In angrenzenden Streckenabschnitten findet z.T. eine Trennung der Verkehrsarten statt.

Der vorliegende Bebauungsplan realisiert im kleinen Format das Konzept „shared space“ im Bereich der gemeinsamen Geh- und Radwege und der großzügig angelegten Mischflächen in den Senkgärten. Allerdings wird diese Form des Mischverkehrs vom ADFC als „unverhältnismäßig hohes Konfliktpotential“ bezeichnet.

3.8. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- u. Kreisgr. Nkt. teilt in seinem Schreiben, Eingang 21.08.07, mit, nach Prüfung der ausgelegten Unterlagen aus Sicht des Verbandes folgende Schlüsse zu ziehen:

1. Die vorgelegten Unterlagen sind nicht vollständig.

Mehrfach beziehen sich die textlichen Ausführungen auf ein Gutachten der Fa. BBE Unternehmensberatung, Köln. Dieses Gutachten liegt jedoch den Unterlagen nicht bei, ist damit nicht einsehbar, damit sind die Unterlagen nicht vollständig ausgelegt und die Auslegung wäre zu wiederholen.

2. Das Verkehrskonzept ist zu stark auf das Auto fixiert.

Die Führung des motorisierten Verkehrs hat den absoluten Vorrang vor dem Fußgängerverkehr, das ist nicht mehr zeitgemäß.

Es wurde die Chance vertan, durch Verlegung des KFZ Verkehrs in den Untergrund und durch eine gemischte Bebauung (Wohnen, Handel, Dienstleistung) ein neu wachsendes, an die Altstadt angebundenes, und gleichzeitig verkehrs-beruhigtes Viertel zu schaffen.

Die Verkehrsführung trennt das Viertel von der Altstadt ab, der Kfz-Lärm wird den Aufenthalt sowohl in den peripheren Altstadtbereichen, als auch im Plangebiet nicht erträglicher machen. Für Fußgänger und Radfahrer wird die Anbindung an die Altstadt erschwert, da sie erst durch eine Unterführung auf die andere Seite gelangen. Der versprochene Fördereffekt für die Altstadt wird mit Sicherheit nicht eintreten. Im Gegenteil wird die Massierung in einem Gebäude den Handel an dieser Stelle die Altstadt veröden lassen.

3. Der Restanteil an Grün im B-Plan ist völlig ungenügend.

Die Fassadenbegrünung nur marginal, obwohl die Höhe des Gebäudes mit rund 10 Metern und die extrem langen Außenfronten genügend Raum für Fassadenbegrünung ließen. Die Bodenflächen sind nahezu komplett versiegelt, da ja ohnehin 95% der Fläche unterkellert werden sollen. Der Grünordnungsplan hat diese Mängel klar herausgearbeitet, die Festsetzungen des B-Plans nehmen jedoch diese Hinweise nicht zwingend auf.

4. Kein zukunftsweisendes Energiekonzept.

Es ist in Zeiten des Klimawandels das Gebot der Stunde, jegliche Dachfläche zur Gewinnung von Solarstrom zu nutzen. Diese Chance wird nicht zwingend vorgeschrieben, im Gegenteil sogar auf maximal 50% beschränkt.

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, daß zur Energieversorgung der Gebäude keinerlei Ausführungen gemacht werden. Keinerlei der heute zur Verfügung stehenden Erkenntnisse über regenerative Energien und ihre Auswirkungen auf das Kleinklima wurden genutzt. Gerade Gebäude mit so großem Energieverbrauch wie diese Handelsmonokultur wären prädestiniert für eine eigene dezentrale Energieerzeugung in Verbindung mit den Stadtwerken, z.B. über ein Blockheizkraftwerk.

Nun zu den Ausführungen im einzelnen:

Bebauungsplan 54 Unteres Tor Textliche Festsetzungen

Zu § 2/2 Die Fläche im Plan überschreitet die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche, wir empfehlen die Flächen nachzumessen.

Zu § 5/2 und 4: Dachdeckung.

Bekiesung ist nicht mehr zeitgemäß, wir empfehlen Nutzung der vollständigen Fläche zur Solarwärme und Solarstromnutzung.

Das Fehlen einer zwingenden Nutzung dieser Art ist nicht mehr zeitgemäß, hier wird sogar noch mit dem Verbot bzw. Einschränkung auf 50% der Fläche gearbeitet.

Zu § 7: Es fehlen großflächige Fassadenbegrünungen bis auf eine Fläche an der Nordwestfassade. Schon aus Schallschutzgründen sollte hier deutlich mehr, und im Bereich zu den Wohnflächen hin die kompletten Fassaden begrünt werden.

Zu § 11: Der Umweltbericht ist unserer Ansicht nach nicht fachgerecht erstellt, da keinerlei Erhebungen über schützenswerte Tiere und Pflanzen gemacht wurden. Erfahrungsgemäß kann auf Brachen in stadtnahen Bereichen in kürzester Zeit oftmals höchst schützenswerte Fauna und Flora zu finden sein. Wir halten eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus diesem Grunde nach wie vor für unabdingbar und deshalb das Verfahren für fehlerhaft.

Dies gilt auch für die Auswirkungen der Verkehrsführung, die in der vorgelegten Form an den Mittleren Ring in München erinnert. Dieser wird allerdings in weiten Bereichen mittlerweile durch Verlegung in den Boden verbessert.

Zu §14/4: Die Nutzung von Zisternen scheidet schon wegen der völligen Unterkellerung aus. Es muß daher zwingend eine Versickerung des Regenwassers vorgeschrieben werden. Dies ist auch angeführt, aber in den Plänen an keiner Stelle erkennbar. Eine Unmöglichkeit durch starke Lehmschichten konnten wir in den Unterlagen nicht finden.

Zu § 14/10: Der Tiefbrunnen sollte so zurückgebaut werden, daß er jederzeit zu Probeentnahmen zugänglich bleibt.

Der Tageszeitung konnten wir entnehmen, daß die im Hauptsammler unter dem Gebäude fließenden Abwässer zur Wärmerückgewinnung vorgesehen sein sollen und der im Gebäude zu installierenden Klimaanlage zugeführt werden sollen. Dies ist in den Unterlagen jedoch nirgends zu finden. Wenn es nicht zwingend vorgeschrieben wird, kann man davon ausgehen, daß aufgrund der dann höheren Investitionen, diese Nutzungsmöglichkeit nicht wahrgenommen werden wird. Auch im Falle der Investition durch die Stadt ist die Abnahme der Wärme nicht garantiert, sofern es nicht im B-Plan verankert wird.

Im selben Atemzug ist zu rügen, daß zur Energieversorgung der Gebäude keinerlei Ausführungen gemacht werden. Weder ist ein dezentrales Blockheizkraftwerk vorgeschrieben, noch ein Anschluss an die Energieerzeugung der Stadt zwingend vorgeschrieben. Keinerlei der heute zur Verfügung stehenden Erkenntnisse über regenerative Energien und ihre Auswirkungen auf das Kleinklima wurden genutzt.

Zu § 15/2: Die Abluftableitungen sind auch schalltechnisch so zu gestalten, daß keinerlei Belästigungen der Anwohner auftreten, diese Vorschrift fehlt im B-Plan.

Wie soll das Verbot der Nachtanlieferung durchgesetzt werden? Wir prognostizieren, daß schon der Betreiber der Anlage hiergegen Einspruch einlegen wird und damit der B-Plan nicht rechtskräftig werden wird. Im übrigen werden wir alle Anlieger auf diese Festsetzung hinweisen.

Zu Bebauungsplan 54 Unteres Tor Textteil Begründung:

Zu 4.2. vorletzter Absatz. Das angeführte Gutachten fehlt in den Unterlagen. Die Auslegung ist somit fehlerhaft und zu wiederholen. Es scheint unsere Befürchtungen wohl zu bestätigen, daß die erwünschten Wirkungen auf den Altstadtbereich wohl ins Gegenteil verkehrt werden könnten.

Zu 4.3. Das städtebauliche Konzept ist in weiten Teilen völlig veraltet, zu wenig Grün, zuviel Monokultur.

Zu 4.4: Die Abtrennung von der Altstadt durch die überbreite Verkehrsachse OST – WEST (Dammstrasse) ist einer der größten Fehler dieser Planung. Sie vernichtet die Chance auf eine wertvolle Bereicherung der Altstadt und die Schaffung eines neuen zukunftsorientierten Viertels.

Zu 6.2. Die prognostizierte Attraktivitätssteigerung wird sich entgegen den angeführten Prognosen mit Sicherheit auf dieses Gebiet beschränken, die Altstadt ist durch die Verkehrsachse wirksam abgehängt. Auf das Fehlen des Gutachten der Fa. BBE haben wir bereits hingewiesen, es ist unerlässlich zur Überprüfung der gemachten Aussagen.

Zu Flächennutzungsplanänderung 54 Unteres Tor Begründung:

Zu 4. Neuordnung: Da die festgesetzte Fläche "Grünfläche" zurückgenommen wird muß hier eine Kompensation über eine Ausgleichsfläche erfolgen.

Zu Umweltbericht:

Zu 2.2.: Die Forderung des Landschaftsplanes auf Verengung der Dammstrasse wird mit dieser Planung in das Gegenteil verkehrt. Schon aus diesem Grunde ist der vorgelegte B-Plan rechtswidrig da er dem Landschaftsplan in der Verkehrsführung widerspricht.

Zu 4.2.: Ein Kompensationsbedarf besteht sehr wohl, da der Flächennutzungsplan bisher auf einem Teil der Fläche " Grünfläche" vorsieht. Dies ist auszugleichen.

Mit Schreiben vom 25.02.2008 teilt der **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- u. Kreisgr. Nkt.** zur erneuten Auslegung mit, dass sich, aus seiner Sicht nicht allzu viel verändert hat, sodass er die frühere Stellungnahme vollinhaltlich bestätigen möchte. Außerdem wird noch die Stellungnahme des ADFC beigelegt die nicht nur unterstützt sondern auch als Erweiterung der Stellungnahme des Bund Naturschutz zu werten sei.

Stellungnahme des Planers:

Der Bund Naturschutz nimmt umfangreich Stellung, mit Posteingang vom **21.08.2007**. **Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Planungsstand und die Auslegungsunterlagen der ersten Auslegung vom 23.07.2007 bis 22.08.2007.**

Zur erneuten Auslegung teilt der Bund Naturschutz im Schreiben vom 25.02.08 mit, dass sich aus seiner Sicht nicht allzu viel verändert hat, sodass er die frühere Stellungnahme vollinhaltlich bestätigen möchte. Auf die gegenüber der ersten Auslegung erfolgten Änderungen und Ergänzungen wird nicht weiter eingegangen. Zusätzlich wird noch die Stellungnahme des ADFC vom 24.02.2008 beigelegt, die als Erweiterung der Stellungnahme des BN zu werten sei.

Zu 1.

Nach der Auslegung vom 23.07.2007 bis 22.08.2007 wurde die Planung überarbeitet und die Auslegungsunterlagen ergänzt. Dabei wurden die wesentlichen Inhalte der BBE-Gutachten - Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2005), Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum am „Unteren Tor“ in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2005), Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2005 für ein geplantes Einkaufszentrum am „Unteren Tor“ in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2007) - in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet. Die erneute öffentliche Auslegung der überarbeiteten und ergänzten Planung erfolgte in der Zeit vom 29.01.2008 bis 28.02.2008.

Zu 2.

Zusammen mit dem Um- und Ausbau der Straßen wird auch das Fuß- und Radwegenetz neu gestaltet und ausgebaut.

Nördlich der Dammstraße und an der Nürnberger Straße bis zum Kanalweg, ist ein gemeinsamer Geh- und Radweg befahrbar in beiden Richtungen geplant. Nach Norden binden an das Fuß- und Radwegenetz die Bernfurter Straße, und an der Ostseite des Einkaufszentrums, die öffentliche Grünfläche an der Karl-Oppel-Straße mit dem Weg zum Landeskartenschau Park an.

Künftig ist auch im Bereich der Einbahnstraße Schwarzachweg ein neuer gemeinsamer Geh- und Radweg befahrbar in beiden Richtungen vorgesehen.

Die Verknüpfung des Plangebietes mit der Innenstadt sichert die geplante Unterführung der Dammstraße für Fußgänger und Radfahrer. Über Rampen, Treppen und Aufzüge wird das unterschiedliche Höhenniveau überwunden. Aus der Unterführung soll die Tiefgarage des Einkaufszentrums einen direkten Zugang erhalten. (§ 6 (2) Textliche Festsetzungen). In Richtung Landratsamt und Gymnasien wird, abgestimmt mit dem Schulwegekonzept, die Nürnberger Straße ebenfalls mit einem Fuß- und Radweg unterquert.

Eine gemeinsame Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer auf kombinierten Geh- Radwegen und im Bereich von Unterführungen ist eine vielfach ausgeführte Lösung, besonders für zentrale Knotenpunkte. Die Unterquerung der Dammstraße mit der geplanten Breite von ca. 10 m und die Unterführung der Nürnberger Straße mit der Breite von ca. 6 m sind außergewöhnlich großzügig bemessen und somit mit üblichen Geh- Radwegunterführungen nicht gleichzusetzen.

Es besteht hier ausreichend Raum für Fahrradfahrer und Fußgänger. Eine angepasste und auf Fußgänger Rücksicht nehmende Fahrweise ist, wie in allen anderen von Fahrradfahrern genutzten Verkehrsbereichen z.B. Fußgängerzonen, selbstverständlich notwendig.

Mit der Verlegung des Fuß- und Radverkehrs in das Untergeschoss verringert sich für Fußgänger und Radfahrer die Unfallgefahr mit Kraftfahrzeugen ganz wesentlich.

Höhengleiche Fußgängerquerungen der Dammstraße und der Nürnberger Straße sind künftig am Knotenpunkt Unteres Tor nicht mehr vorgesehen. Auch am Kurt-Romstöck-Ring, -parallel zur Unterführung der Dammstraße -, wird auf einen höhengleichen Fußgängerüberweg verzichtet, aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Fußgänger und Radfahrer, um Flächen für Fuß- und Radwege durch verschmälern der Mittelinsel zu gewinnen sowie zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung.

Mit dem Ausbau der Kreuzung an der Lammsbrauerei (Altdorfer Straße / Amberger Straße / Mühlstraße / Dammstraße) werden auch die Fuß- und Radwege angepasst. Eine Fuß- und Radwegunterführung wurde hier wegen der fehlenden Flächen für die Rampen verworfen.

Eine wesentliche Verbesserung für den Fahrradverkehr stellt der geplante Lückenschluss südlich der Dammstraße, zwischen dem Kurt-Romstöck-Ring und der Kreuzung an der Lammsbrauerei, dar. Durch die geplanten Ausbau des vorhandenen Gehweges zum Geh- und Radweg wird hier künftig durchgehender Fahrradverkehr vom Kurt-Romstöck-Ring kommend, zur Kreuzung an der Lammsbrauerei, und von dort weiter z.B. in die Mühlstraße ermöglicht.

Anbindung an die Innenstadt

Die Gestaltung von Zugängen zu Unterführungen in Form von engen Rampen für Fußgänger und Radfahrer macht Unterführungen unbeliebt, man fühlt sich beengt und unwohl in oft tristen, finsternen Tunneln, deren kahle Wände meist mit Graffitis „belebt“ werden.

Senkgärten

Erlauben es jedoch die örtlichen Platzverhältnisse, großflächige Geländemulden abzutragen, so dass nur flache Böschungen entstehen und die Unterführung quasi als eine im abgesenkten Gelände stehende Brücke erscheint, wird die Akzeptanz einer Unterführung größer. Mit der Gestaltung einer solchen Geländevertiefung als Senkgarten mit Einbau von Möglichkeiten des Aufenthalts, der Kommunikation evtl. auch von Veranstaltungen kann ein Höchstmaß von Attraktivität erzielt werden, und für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer die Querung einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße nicht nur sicher sondern auch angenehm und interessant machen.

Eine behindertengerechte Rampe mit 6 % Neigung lässt sich nur im Senkgarten West (Kurt-Romstöck-Ring) erreichen, da hier der bestehende nach Südwesten führende Weg entsprechend tiefer liegt. In den beiden anderen Senkgärten ist neben Rampe und Treppe ein öffentlicher Aufzug vorgesehen.

Um einerseits Radfahrer nicht zum zu schnellen Befahren der Gefällestrrecken zu animieren, andererseits um Skateboardfahrer fernzuhalten können die Rampen einen griffigen Pflasterbelag erhalten, z.B. gebrochenes Granit-Kleinsteinpflaster. Ansonsten gibt es in den gesamten Unterführungen und Senkgärten Mischverkehr mit Radfahrern und Fußgängern. Eine getrennte Führung ist nicht vorgesehen und auch in diesen zeitweise sehr belebten Bereichen nicht sinnvoll (gegenseitige Rücksichtnahme).

Unterführungen

Die Trennung des nicht motorisierten Verkehrsteilnehmers vom kreuzenden motorisierten Verkehr durch die Schaffung einer zweiten Ebene macht die Kreuzung sicherer und unabhängig. Wartezeiten bei Ampelanlagen verbunden mit unangenehmen Ansammlungen in Stoßzeiten entfallen für Fußgänger und Radfahrer.

Überführungen mittels Fußgängerbrücken würden **Höhen von ca. 5,50 m** über dem Fahrbahnniveau erfordern. Sie sind hier am Unteren Tor mit den notwendigen Rampen nicht zu verwirklichen. Fußgängerbrücken wirken zudem meist störend, sie sind bei Regen und bei schlechtem Wetter unangenehm zu begehen - besonders für ältere Menschen.

Die Verlegung des motorisierten Verkehrs in den Untergrund würde mehrere 60 m bis 80 m lange, mindestens zweispurige Rampen bedingen, die bei den innerstädtischen Platzverhältnissen nicht unterzubringen sind. Begünstigt würde mit einer solchen Verlegung in den Untergrund vorrangig der Durchgangsverkehr, was hier nicht erwünscht ist. Die erforderlichen Aufwendungen für Bau und Unterhalt stünden dafür nicht im Verhältnis zum Nutzen.

Fußgänger- und Radfahrer-Unterführungen sind deshalb die häufigste Art höhenversetzter Kreuzungen von belebten Hauptverkehrsstraßen. Sie bieten bei schlechten Witterungsverhältnissen Schutz, können jedoch wegen des fehlenden Tageslichts teils zu dunklen, tristen Orten verkommen, die Fußgänger besonders abends meiden.

Eine hohe Akzeptanz einer solchen Unterführung kann heute durch geeignete bauliche Voraussetzungen und moderne technische Mittel erreicht werden. Die Aufweitungen der Rampen wurden bereits oben erläutert. Im Unterführungsbauwerk selbst sind die Breite, die Höhe und die Helligkeit von besonderer Bedeutung.

Das lichte Profil der Unterführung der Dammstraße ist mit **10 m Breite und 2,75 m Höhe**, das für die Nürnberger Straße mit **6 m Breite und 2,50 m Höhe** vorgesehen. Damit bietet besonders die Achse Altstadt – Einkaufszentrum reichlich Platz für den Mischverkehr Radfahrer / Fußgänger.

Die Unterführung der Nürnberger Straße bindet höhengleich an den nördlichen Senkgarten, das erste Tiefgaragengeschoss und an die Unterführung Dammstraße an. Sie wird überwiegend von den Schülern der Gymnasien sowie von den Bediensteten und Besuchern des Landratsamtes genutzt, und ermöglicht eine sichere, von Ampel-Wartezeiten freie Verbindung zum Unteren Markt.

Das wichtigste Element in der Unterführung ist die ausreichende Helligkeit. Mit den Unterbrechungen unterhalb der Fahrbahnteiler und den dort geplanten Lichtkuppeln kann Tageslicht in das Innere der Unterführung gelangen, gleichzeitig erfolgt dadurch eine gefühlte Verkürzung der Tunnellänge.

Auf Kunstlicht kann jedoch auch tagsüber nicht verzichtet werden. Hierfür gibt es die Möglichkeit von Lichtbändern, die in die Wände integriert sind und sich an den Dunkelzonen verdichten. Es gibt auch die Möglichkeit von programmgesteuerten Lichteffekten, die witterungsabhängig und/oder bewegungsabhängig verschiedenfarbige Ausleuchtungen ermögli-

chen und so das Durchschreiten des Tunnels zu einem besonderen Erlebnis werden lassen. Es sind zudem helle Farben der Beschichtungen bzw. Verkleidungen aus Glas und reflektierenden Panelen vorgesehen, deren glatte Flächen ein Beschmieren der Wände erschweren.

Mit den geplanten Unterführungen der Nürnberger Straße und der Dammstraße werden großzügige und bequeme Quermöglichkeiten für die Kreuzung am Unteren Tor geschaffen. Wegen des fehlenden Platzes für Rampen auf der Stadtseite und auch wegen des dort querenden Leitgrabens ist eine zusätzliche Fußgängerunterführung am Kurt-Romstöck-Ring nicht möglich. Noch mehr fehlt hier der Raum für die notwendigen Rampen einer Fußgängerbrücke. Auch auf einen höhengleichen Fußgängerüberweg parallel zur Fußgängerunterführung soll hier, aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Fußgänger und zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung, verzichtet werden.

Die beiden als Teil der öffentlichen Verkehrsanlage geplanten Personenaufzüge an der Dammstraße sichern für gehbehinderte Bürger sowie für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen etc. eine bequeme und sichere Nutzung der Unterführungen. Am Kurt-Romstöck-Ring bietet sich in Verbindung mit dem vorhandenen, tiefer liegenden Geh-/Radweg eine behindertengerechte Rampe an.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) existiert mit den unmittelbar im Plangebiet am Projektstandort lokalisierten Bushaltestellen "Dammstraße" und "Landratsamt" (Nürnberger Straße) eine sehr gute Anbindung an das städtische und regionale Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) bzw. des OVF (Omnibusverkehr Franken). Die Frequenz der Haltestelle „Dammstraße“ z.T. im 20 Minuten Takt mit vier Linien (Linien 563, 573, 512, 518) sowie die Haltestelle „Landratsamt“ z.T. im Halbstunden-Takt mit zwei Linien (Linien 561, 562) soll auch künftig beibehalten werden. Insbesondere, da die genannten Buslinien einen Teil des Stammstreckennetzes bilden, das durch die Achse Neumarkt Bahnhof (Zentraler Busbahnhof) - Oberer Markt - Rathaus charakterisiert wird und dem Projektstandort eine direkte Anbindung an die Obere- und Untere Marktstraße sowie den Zentralen Busbahnhof bzw. den Bahnhof Neumarkt i.d.OPf. sichern.

Aufgrund der bisherigen positiven Erfahrungen mit den Bushaltestellen auf den Fahrspuren, sieht die Straßenneuplanung keine extra Haltebuchten für die Stadtbusse der SWN (Stadtwerke Neumarkt) vor.

Die bestehende Haltestelle für Schulbusse und OVF Busse an der Dammstraße verbleibt auch im Straßenausbaukonzept als von den Fahrbahnen getrennte Haltespur.

Die vorliegende Planung wird als eine wesentliche Verbesserung für alle, auch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer gesehen, mit gleichzeitiger Stärkung der fußläufigen Anbindung des Einkaufszentrums an die Altstadt.

Zu 3.

Die Fassadenbegrünung wurde gegenüber dem Planstand der ersten Auslegung deutlich erweitert. So ist neben der Begrünung am Schwarzachweg nun zusätzlich für die gesamte Nordfassade und Teile der Ostseite des Einkaufszentrums eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Um Pflanzflächen für die Fassadenbegrünung auch in den Bereichen über der Tiefgarage zu sichern sind in § 12 (8) zusätzlich Festsetzungen aufgenommen. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert.

Die Vorgabe, - abgeleitet aus dem Ziel die Baumassen und den Flächenverbrauch zu minimieren, - , und daher die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück als Tiefgaragenstellplätze zu errichten, erfordert die ausgedehnte Unterbauung. Das gewählte Baukonzept einer zweigeschossigen Tiefgarage mit der weitgehenden Unterbauung des Grund-

stücks ist zwischen Bauflächenbedarf und der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund abzuwägen.

Mit der Festsetzung, Dachflächen zu begrünen und nicht vollflächig für Kollektoren oder Paneele zur Energiegewinnung zu nutzen, wird andererseits z.B. die Bildung von Kleinlebensräumen unterstützt. Ebenso wird damit, zusammen mit der Festsetzung für die nicht befahrenen Flächen wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden, die Abflussverzögerung des Niederschlagswassers bewirkt.

Entlang der Dammstraße, der Nürnberger Straße und des Schwarzachweg sind Baumreihen geplant, die den Freiraum gliedern und gegenüber der Bestandssituation zu einer deutlichen Aufwertung des gesamten Straßen- und Platzbereichs am Unteren Tor beitragen. Ebenso wird mit der geplanten Baumreihe östlich des Einkaufszentrums die Wegebeziehung zum Landesgartenschaupark als Verbindungsachse Richtung Marktstraße betont und gleichzeitig eine Gliederungsachse zu einer künftigen, angrenzenden Bebauung geschaffen. (§ 12 (1), (3), (4), (5) der Textlichen Festsetzungen).

Bezogen auf die innerstädtische Lage des Planungsareals wird der Anteil an Grün als angemessen und nicht als ungenügend gesehen.

Zu 4.

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie ist durch das Strom- und das Erdgasnetz der Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. gesichert.

Einschränkungen oder die zwingende Verwendung bestimmter Energiearten, oder die Art der Energieerzeugung im B-Plan festzusetzen, wäre nur beim Vorliegen besonderer örtlicher Umstände möglich, die hier nicht gegeben sind.

Die zwingende Nutzung bestimmter Energiearten oder der Ausschluss bestimmter Energiearten oder der Energieerzeugung werden im B-Plan „Unteres Tor“ nicht festgesetzt.

Der B-Plan gibt jedoch im § 5 (4) der textlichen Festsetzungen die Empfehlung:

„Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein.

Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zusammen bis zu 50% der Dachfläche zulässig. Der Einbau in die Dachflächen ist so anzuordnen, dass eine regelmäßige Gliederung der begrünten Dachflächen erfolgt. Der Abstand zur Traufe soll sich ins Ortsbild einfügen.“

Siehe die folgende Stellungnahme des Planers zu § 5 (2) und (4).

Zum Bebauungsplan 54 Unteres Tor Textliche Festsetzungen (Fassung vom 26.06.07)

Zu § 2 (2):

Das Flächenmaß einer im B-Plan als bebaubar gekennzeichneten Fläche kann nicht zum Abmessen für die hier zugelassene Verkaufsfläche hergenommen werden.

In den textlichen Festsetzungen § 2 (2) sind für das Einkaufszentrum als maximal zulässige Verkaufsfläche 12.500 qm festgesetzt.

Es ist nicht vorgesehen diesen Wert für die zulässige Verkaufsfläche zu ändern.

Zu § 5 (2) und (4):

Die Flachdachflächen haben gleichzeitig unterschiedliche Anforderungen zu erfüllen z. B.:

- der Gestaltung
(mit klaren von Aufbauten ungestörten Dachkanten, Gliederung der Dachlandschaft, Vermeidung von Reflexionen mit Kiesoberflächen)
- der ökologischen Funktionen
(durch extensive Dachbegrünung, mindern der Aufheizung, fördern der Verdunstung)
- der Abflussverzögerung des Regenwassers
(mit Substrataufbau und Kiesschichten, Temperatenausgleich, Wasserspeicher)
- der regenerativen Energiegewinnung
(als Aufstellflächen für Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen)

Die Festsetzungen für die Dachflächen sind deshalb so konzipiert, dass diese Funktionen gleichzeitig erfüllt werden können. Deshalb ist festgesetzt:

in § 5 Dächer, Dachaufbauten

(2) Dachdeckung:

- Flachdach bekies, 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen
- Glasdach für eine Mall

(4) Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zusammen bis zu 50% der Dachfläche zulässig. Der Einbau in die Dachflächen ist so anzuordnen, dass eine regelmäßige Gliederung der begrüneten Dachflächen erfolgt. Der Abstand zur Traufe soll sich ins Ortsbild einfügen

in § 12 Grünordnung

(7) Begrünung der Dachflächen

50% der der gesamten Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist auf Dauer zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z.B(Aufzählung von Gräsern, Stauden)

Eine vorrangig an den Belangen der Energiegewinnung orientierte Dachgestaltung wäre mit der damit verbundenen Einschränkung ihrer Gesamtfunktionalität an dieser städtebaulich dominanten Lage nicht angebracht.

Die Festsetzungen bezüglich der Dächer sollen nicht geändert werden.

Zu § 7:

Neben der Begrünung am Schwarzachweg ist nun zusätzlich für die gesamte Nordfassade und Teile der Ostseite des Einkaufszentrums eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Um Pflanzflächen für die Fassadenbegrünung auch in den Bereichen über der Tiefgarage zu sichern sind in § 12 (8) zusätzlich Festsetzungen aufgenommen:

Über der Tiefgarage sind die Pflanzflächen für die Wandbegrünung so auszubilden, dass eine durchwurzelbare Substratmindesthöhe von 40 cm eingehalten wird.

Die angrenzenden Belagsflächen sind so zu gestalten, dass eine ausreichende Durchfeuchtung des Pflanzsubstrates ermöglicht wird, alternativ ist eine künstliche Bewässerung vorzusehen.

Zu § 11:

Als Vorgriff auf die städtebauliche Neuordnung wurden in der Vergangenheit bereits umfangreiche Maßnahmen auf dem Baugebiet durchgeführt, so dass die ehem. gewerbliche Nutzung als Schlachthof, Lagerhalle und Tankstelle mit Mineralölhandel nicht mehr sofort erkennbar ist. So wurden zwischenzeitlich alle Gebäude bis auf einzelne kleinere Restbauten abgebrochen, auch das Parkhaus im Bereich der östlichen Tiefgaragenzufahrt wurde bereits abgerissen. Trotzdem sind noch mehr als 50 % des Planungsgebietes versiegelt. Neben örtlichen und überörtlichen Straßenflächen existieren v.a. Reste der inneren Erschließung des Baugebietes (asphaltierte Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen, Ortbetonbereiche, Schotter- und Betonpflasterflächen). Der Standort des ehemaligen Schlachthofgebäudes im Westen ist mit Bauschuttresten aus dem Gebäudeabbruch bedeckt. Die übrigen Flächen werden mittlerweile von sukzessive aufkommenden Grünbeständen (jünger als 10 Jahre) und einzelnen Restgrünflächen (v.a. Ziersträucher) eingenommen. Teilflächen des ehemaligen Gewerbeareal werden derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Der Bestandsplan als Begleitplan zur B-Plan Begründung vom 22.10.2007 zeigt detailliert die Ergebnisse der örtlichen Erhebungen vom Juli 2006, vom Mai 2007 und vom September 2007.

Das Planungsgebiet stellt mit seinen wenigen Grünflächen, seinen wenigen Bäumen und seinem hohen Versiegelungsgrad einen eingeschränkten Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. In Bezug auf hochwertige Flächen bzw. auf bemerkenswerte Tier- und Pflanzenarten sind in der Artenschutzkartierung und der Amtlichen Biotopkartierung keine Funde bzw. Flächen erfasst, im Rahmen der Bestandserhebung wurden keine geschützten Arten festgestellt.

Die biologische und strukturelle Vielfalt ist mit dem Vorkommen junger Gehölzstrukturen, Altgras- und Rasenflächen, eines Röhrichts und weniger Einzelbäume insgesamt als gering einzustufen.

Im Baugebiet „Unteres Tor“ liegen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope im Geltungsbereich vorhanden, auch liegen keine Einträge im Artenschutzkataster (ASK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU) vor (Herr WEIGL – UNB Neumarkt i.d.OPf., mdl. Mitt. 2007). Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist vor diesem Hintergrund nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., nicht notwendig. Eine Betroffenheit relevanter Arten durch das Projekt ist mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Zu § 14/4:

Neben den wasserdurchlässigen Belagsflächen der Fußgängerbereiche ist auf dem Baugrundstück eine Versickerung des Oberflächenwassers mit Versickerungsanlagen nur an den Randbereichen der Tiefgarage und den nicht unterbauten Flächen am Schwarzachweg in geringem Umfang möglich. Das Entwässerungskonzept sieht die Ableitung des Oberflächenwassers gedrosselt in die Schwarzach vor. Durch die qualifizierte Ausgestaltung (Gründachbereiche, durchlässiges Pflaster und Rückhaltekanäle/-becken) sowie die gedrosselte Ableitung, können die Abflussspitzen gegenüber den ursprünglichen, durch Asphalt- und Dachflächen gekennzeichneten Abflussgegebenheiten, deutlich gedämpft werden. Insgesamt weist die Versiegelungsbilanz der Neuplanung eine Verringerung der abflusswirksamen Flächen gegenüber der ursprünglichen Nutzung aus.

Die Anlage von Zisternen ist im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt. Eine Brauchwassernutzung aus den geplanten Stauraumkanälen/-becken bleibt weiterhin möglich.

Der Sachbericht Wasserwirtschaft für die Oberflächenentwässerung, vom 20.07.2007, war Bestandteil der erneuten Auslegung (Jan./ Feb. 2008). Dieser Sachbericht zeigt die Ableitung des Regenwassers detailliert auf, mit dem Ergebnis, dass:

- Für die Schwarzach als Vorfluter für die Trennsystem-Niederschlagswässer und für den Mischwasserüberlauf der Regenwasserbehandlungsanlage RÜB „Dammstraße“ durch die geplanten Bauvorhaben des Bebauungsplanes „Unteres Tor“ deutliche Verbesserungen in gewässergütlicher Hinsicht zu erwarten sind, da einerseits die sehr schmutzintensive ursprüngliche Nutzung als Schlachthof, Parkplatz, Tankstelle etc., mit unkontrollierten, direkten Einleitungen des verschmutzten Niederschlagswassers in die Schwarzach entfällt, und dafür nur noch die direkte Einleitung von gering oder unverschmutzten Dach- und Grünflächen, gedrosselt bzw. verringert, erfolgt.
- Die hydraulische Belastung der einzelnen Vorflutsysteme (Mischwasserkanal, Schwarzachverrohrung und Leitgrabenverrohrung) im zulässigen Rahmen der vorhandenen bzw. geplanten Abflussleistungen liegt.
- Die Versiegelungsbilanz eine Verringerung der abflusswirksamen Versiegelungsflächen aufweist, die gedrosselt abgeleitet werden, so dass nicht nur die Niederschlagsabflussmengen aus dem Planungsgebiet geringer werden, sondern durch qualifizierte Nutzung (Gründachbereiche, durchlässige Pflaster und Rückhaltebecken) die Abflussspitzen gegenüber den ursprünglich durch Asphalt- und Dachflächen gekennzeichneten Abflussgegebenheiten deutlich gedämpft werden.

Die geplante Oberflächenentwässerung mit der über Stauraumkanäle/-becken gedrosselten Einleitung in die Schwarzach ist mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen abgestimmt. Die Entwässerung soll wie geplant ausgeführt werden.

Zu § 14/10:

Eine Probeöffnung herzustellen würde bedeuten, im Boden einer privaten Tiefgarage eine potenzielle Gefährdungsstelle für Fremdeinträge in das zweite Grundwasserstockwerk zu schaffen.

Der Tiefbrunnen wird deshalb, wie mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt, so zurückgebaut, dass eine vollständige Abdichtung zu oberflächennahen Schichten sichergestellt ist.

Die Energieversorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss an das Strom- und Gasnetz der Stadtwerke gesichert werden. Die zwingende Nutzung von regenerativen Energien kann hier nicht festgesetzt werden. Grundsätzliche Vorgabe z.B. für die Gebäudebeheizung sind die Maßgaben der gültigen Immissionsschutzgesetze und der Energieeinsparverordnung.

Festsetzungen zum Ausschluss oder der zwingenden Verwendung bestimmter Energiearten, oder der Art der Energieerzeugung, wären im B-Plan nur beim Vorliegen besonderer örtlicher Umstände möglich, die hier nicht gegeben sind.

Die zwingende Nutzung bestimmter Energiearten oder der Ausschluss bestimmter Energiearten oder zur Energieerzeugung werden im B-Plan „Unteres Tor“ nicht festgesetzt.

Der B-Plan gibt jedoch im § 5 (4) der textlichen Festsetzungen die Empfehlung:

„Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zusammen bis zu 50% der Dachfläche zulässig. Der Einbau in die Dachflächen ist so anzuordnen, dass eine regelmäßige Gliederung der begrünten Dachflächen erfolgt. Der Abstand zur Traufe soll sich ins Ortsbild einfügen.“

Zu §15 (2):

Die Abluftableitungen sind Bestandteil der haustechnischen Anlagen. Zu den haustechnischen Anlagen setzt der Bebauungsplan in § 15 fest:

- Für den Betrieb von haustechnischen Anlagen (Lüftungsanlagen, Kältetechnik, Papierpresse usw.) sind vor Baugenehmigung Schallberechnungen vorzulegen, die in Summe aller gleichzeitig einwirkenden haustechnischen Anlagen eine Unterschreitung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mind. $\Delta L = 10$ dB ergeben. Abweichend hiervon ist eine geringere Unterschreitung zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch sämtliche von dem Einkaufszentrum ausgehenden Emissionen die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm eingehalten sind.
- Vor Bauausführung sind nicht störende Schallwerte nachzuweisen.
- Die Abluft aus dem Einkaufszentrum, dem Ver- und Entsorgungshof und der Tiefgarage ist so über Dach abzuleiten, dass auf den angrenzenden Grundstücken insbesondere den Wohngrundstücken, keine unzulässigen Geruchsbelästigung und keine unzulässigen Schadstoffbelastung entstehen. Die Wirksamkeit der Ableitung und die Schadstoffausbreitung sind im Bauantrag nachzuweisen.

Seitens des Landratsamtes Neumarkt, Technischer Umweltschutz, besteht zu diesen Festsetzungen Einverständnis.

Noch weitergehende Festsetzungen sollen hier nicht erfolgen.

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum setzt der Bebauungsplan im § 15 weiter fest:

- Nachts, von 22.00 - 6.00 Uhr, ist kein Betrieb, z.B. Verkauf, Anlieferung, Abholung, Verladearbeiten zugelassen.
- An Sonn- und Feiertagen ist kein Betrieb, z.B. Verkauf, Anlieferung, Abholung, Verladearbeiten zugelassen.

Diese Festsetzungen sind dem Investor bekannt.

Zur Durchsetzung des Nachtfahrverbots für Lkw kann z. B. für den Schwarzachweg eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erfolgen.

Zu Bebauungsplan 54 Unteres Tor Textteil Begründung (Fassung vom 26.06.07)

Zu 4.2. Nutzungskonzept, **4.3.** Städtebauliches Konzept, **4.4.** Verkehrskonzept, **6.2.** Auswirkungen auf den Handel

Nach der ersten Auslegung wurde die Planung überarbeitet und die Auslegungsunterlagen ergänzt. Die wesentlichen Inhalte der BBE-Gutachten - Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2005), Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum am „Unteren Tor“ in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2005), Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2005 für ein geplantes Einkaufszentrum am „Unteren Tor“ in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2007) - wurden in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Detaillierungsgrad und Umfang der Begründung erhöhten sich damit wesentlich u.a. mit den Erläuterungen zu den Punkten: 4. Nutzungskonzept; 4.1. Landesplanerische Beurteilung; 4.2. Nahversorgungskonzept und Verträglichkeitsanalyse; 4.3. Städtebauliche Intention Einkaufszentrum; 4.3.1. Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Stadtgebiet; 4.3.2. Städtebauliche Lage und Einbindung; 4.3.3. Städtebauliche Auswirkungen; 4.4. Gründe für Sortiments und Flächenfestlegungen, aufgegliedert nach Branchen; 4.5. Sortimentsbegrenzungen für Bekleidung, Schuhe, Begrenzungen der Ladeneinheiten; 4.6. Sortimentsbegrenzung für Sonstige Sortimente. Weitere ergänzende Ausführungen erfolgten hier auch zu: 5.0 Baukonzept; 6.0. Verkehrskonzept; 6.1 Kfz-Verkehr; 6.2. Fuß- und Radfahrverkehr; 6.3 Garagen und Stellplätze; 6.4 Anbindung an die Innenstadt; 6.5. Öffentlicher Personennahverkehr.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte mit der überarbeiteten und ergänzten Planung in der Zeit vom 29.01.2008 bis 28.02.2008. Die kompletten Auslegungsunterlagen dazu wurden dem Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- u. Kreisgr. Neumarkt zugeschickt. Die Stellungnahme vom 21.08.07 nimmt hierzu nicht Bezug.

Zur Flächennutzungsplanänderung 54 Unteres Tor Begründung (Fassung vom 26.06.07)

Zu 4. Neuordnung

In der Planfassung der erneuten Auslegung vom 29.01.08 bis 28.02.08 sind die Flächenzuschnitte der Grünflächen der aktuellen Planung angepasst. Mit der Neudarstellung einer Grünfläche anstelle einer bisher als Mischgebiet dargestellten Fläche wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Zu Umweltbericht

Zu 2.2.

Seit dem Zeitpunkt der Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan wurden entscheidende Maßnahmen durchgeführt um die Akzeptanz der Stadtumgehung, des Berliner- und Münchener Rings, zu fördern:

- Bau der Spange im Osten der Stadt bei der Habershöhe, damit die direkte Anbindung der B 299 an den Berliner Ring im Stadtnorden;
- Bau der Spange im Stadtsüden zur direkten Anbindung der B 299 an den Münchener Ring;
- Beide Anbindungen mit Ampelregelung für die Einfahrt in die Stadt;
- Rückbau und partielle Verengung der Amberger Straße;

Damit wird der Kfz Verkehr an den „Einfallstoren“ der Stadt Neumarkt i.d.OPf. auf den Äußeren Ring gelenkt. Die Dammstraße, die viele innerörtliche Straßen verbindet, soll eine möglichst flüssige Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs zulassen. Dennoch wird auch die Dammstraße im Bereich der geplanten Verkehrsinseln durch Baumpflanzungen optisch verengt.

Zu 4.2.

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz nimmt hier Bezug auf die Unterlagen der ersten Auslegung vom 23.07.07 bis 22.08.07.

In der Planfassung der erneuten Auslegung vom 29.01.08 bis 28.02.08 sind die Flächenzuschnitte der Grünflächen der aktuellen Planung angepasst. Mit der Neudarstellung einer Grünfläche anstelle einer bisher als Mischgebiet dargestellten Fläche wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Die vorgebrachten Bedenken des Bund Naturschutz, die auf der ersten Auslegung gründen, gehen nicht ein auf den überarbeiteten, aktuellen Planungsstand (Erneute Auslegung vom 29.01.08 bis 28.02.08, siehe Punkt 1. Sachverhalt).

Die Einwendungen haben sich durch den Planungsfortschritt und die erneute Auslegung in weiten Teilen überholt, trotz des Einwands des BN vom 25.02.2008, dass sich gegenüber der ersten Auslegung nicht allzu viel verändert hat.

Ein weitergehender Änderungsbedarf wird vom Planer nicht gesehen.

Zu der **Stellungnahme des ADFC**, vom 24.02.2008, hat der Planer unter Punkt 3.7. ausführlich Stellung genommen.

Diese Stellungnahme des Planers zu Punkt 3.7 gilt wortgleich auch zu der am 25.02.2008 um die Ausführungen des ADFC erweiterten Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stadt- u. Kreisgruppe Neumarkt.

3.9. Das Landratsamt Neumarkt Technischer Umweltschutz/Staatliches Abfallrecht, schreibt am 01.08.07

Vorbemerkung

- Zu dem Bebauungsplan fanden im Vorfeld Besprechungen für die schalltechnischen Voruntersuchungen zwischen Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Stadt Neumarkt i.d.OPf. und Ingenieur Büro Sorge statt. Dabei wurden das Untersuchungsvolumen abgesteckt und die Beurteilungsgrundlagen klargestellt.
Dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen zwei Papiere des Schallschutz-Ingenieur Büros Sorge bei:
eine Aktennotiz vom 12. Juli 2007
eine Stellungnahme vom 27. Februar 2007
In beiden Papieren werden Richtwertüberschreitungen festgestellt, aber keine erforderlichen Lösungsvorschläge genannt noch Schallschutzmaßnahmen bewertet.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur einen Teil der ursprünglich hier beplanten Fläche (Stichwort Gesundheitszentrum). Insbesondere liegt die Tiefgaragenzu-/ausfahrt zur Dammstraße hin nicht in diesem Geltungsbereich; das ist aus 2 Gründen problematisch:
 - Zum einen geht die zu dem Verfahren gehörende Verkehrsuntersuchung von der Notwendigkeit der genannten Zu- und Ausfahrt aus.
Unter Ziffer 5 „Ergebnis“ heißt es:
Die vorgesehene verkehrliche Erschließung über 2 Anbindungen an das städtische Straßennetz (1 Anbindung über den Schwarzachweg mit signalisiertem Vollanschluss an die Nürnberger Straße und 1 Anbindung an die Dammstraße (Teilanschluss ohne Linkseinbieger) ist sinnvoll und führt zu einer Entzerrung der zu- und abfahrenden Verkehrsströme.
Wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Straßenplanung entsprechend dem vorliegenden Entwurf ist die gemeinsame Nutzung der Tiefgaragenstellplätze des Einzelhandelszentrums und des Gesundheitszentrums im 1. Untergeschoss. Nur unter dieser Voraussetzung ergibt sich für die zentrale Kreuzung Dammstraße / Nürnberger Straße / Untere Marktstraße mit der gewählten Fahrspureinteilung eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Dabei ist die höhenfreie Führung der Fußgänger unter der Dammstraße unbedingt erforderlich,
(bei 4500 KFZ/Tag für das Einzelhandelszentrum und 600 KFZ/Tag für Gesundheitszentrum).
 - Zum Anderen sind in der schalltechnischen Stellungnahme des Ing.-Büros Sorge Immissionsorte (z.B. IOG 2), an dieser zweiten Zufahrt berechnet worden. In der Aktennotiz des Ing.-Büros heißt es:

Die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte werden im Tagzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten IOG 2, IOG 4 und IOG 7 überschritten und an allen anderen eingehalten.

Die Überschreitung an den o.g. Immissionsorten sind in erster Linie durch PKW-Fahrverkehre auf dem östlichen Zu- und Abfahrtswegen (IOG 2) und LKW-Fahrverkehre auf dem Anlieferhof sowie auf dem Schwarzachweg (IOG 4 und IOG 7) verursacht.

- Wesentlich für die Bewertung der Lärmemissionen ist, dass während der Nacht von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr keine Anlieferung zugelassen wird. In § 15 der textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan heißt es:

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Handel wird festgesetzt:

- Nachts, von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, ist kein Betrieb, z.B. Verkauf, Anlieferung, Abholung, Verladearbeiten zugelassen.
- An Sonn- und Feiertagen ist kein Betrieb, z.B. Verkauf, Anlieferung, Abholung, Verladearbeiten zugelassen.

Stellungnahme:

Mit der Umsetzung des vorgestellten Bebauungsplanes sind zusätzliche Luftverunreinigungen und Lärmemissionen zu erwarten. Gelegentlich treten auch Lichtemissionen auf, die hier ebenfalls zu besprechen sind.

Im Wesentlichen sind diese Emissionen durch den mit dem Einkaufszentrum verbundenen erheblichen Anstieg des Kfz-Verkehrs bedingt. Zusätzliche Lärmemissionen sind durch anlagenzugehörige Aggregate wie Kühlungen, Klimatisierung, Lüfter möglich.

Zu den luftverunreinigenden Emissionen:

Das Bay. Landesamt für Umwelt, hat für die durch die prognostizierte Verkehrsbelastung erzeugten Luftschadstoffen eine Immissionsprognose erstellt. Nach dieser Immissionsprognose erhöht sich die bestehende Vorbelastung für Feinstaub (PM₁₀) und für Stickstoffdioxid durch das neue Verkehrsaufkommen nur geringfügig:

So steigt der Jahresmittelwert für Feinstaub von 21 µg/m³ auf maximal 23 µg/m³ und der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid von 23 µg/m³ auf max. 26 µg/m³.

In der abschließenden Bewertung des LfU nach der 22. BImSchV heißt es:

Der ab 01.01.2005 einzuhaltende Grenzwert für **Feinstaub (PM₁₀)** für den Jahresmittelwert (JMW) von 40 µg/m³ sowie für den Tagesmittelwert von 50 µg/m³ wird nicht überschritten.

Der ab dem 01.01.2010 gültige Grenzwert für den JMW für **Stickstoffdioxid (NO₂)** von 40 µg/m³ wird ebenfalls nicht überschritten.

Weitere luftverunreinigende Emissionen, Stoffe von einzelnen Quellen wie z.B. Küchenabluft und von der Entlüftung der Tiefgarage:

In den textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan heißt es dazu:

- unter § 2

Gewerbliche Anlagen sind in Bezug auf Schall, Geruch, Rauch, Abgase, Erschütterungen usw. so zu gestalten, dass keine Belästigungen in den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entstehen.

- und unter § 15

Die Abluft aus dem Einkaufszentrum, dem Ver- und Entsorgungshof und der Tiefgarage ist so über Dach abzuleiten, dass auf den angrenzenden Grundstücken insbesondere den Wohngrundstücken, keine Geruchsbelästigung und keine Schadstoffbelastung entstehen. Die Wirksamkeit der Ableitung und die Schadstoffausbreitung sind im Bauantrag nachzuweisen.

Diese Regelungen sind aus fachlicher Sicht weitgehend; hier wird vorgeschlagen unter § 2 die Wörter "keine Belästigung" durch "keine unzulässigen Belästigungen" und unter § 15 die Wörter "keine Geruchsbelästigung und keine Schadstoffbelastung" durch "keine unzulässigen Geruchsbelästigungen und keine unzulässigen Schadstoffbelastungen" zu ersetzen.

Damit ist insgesamt der Punkt „luftverunreinigende Emissionen“ im Bebauungsplan aus fachlicher Sicht ausreichend abgehandelt. Weitere Anforderungen an Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

Hinweise zu § 2 der textlichen Festsetzung:

- Abgase im Sinne der TA-Luft sind Trägergase mit festen, flüssigen und gasförmigen Emissionen. Danach ist der Begriff Rauch im Begriff Abgas enthalten.
- für den Begriff "Schall" steht in § 3 BImSchG der Begriff "Geräusche".

- **Zu den Lichtemissionen:**

Durch Leuchtreklame und Leuchtmittel (z.B. Hofeinfahrtsbeleuchtung, Scheinwerfer für Fassadenbeleuchtung, etc. sind unzulässige Aufhellungen an den nächsten Immissionsorten möglich.

Zu diesem Punkt heißt es in § 8, Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen:

Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift/-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig.

Aus fachlicher Sicht ist diese Festlegung ausreichend; der Vollständigkeit halber könnte man die Aufzählung unter § 2 der textlichen Festsetzung wie folgt ergänzen:

"Gewerbliche Anlagen sind in Bezug auf Geräusche, Geruch, Abgase, Erschütterungen, starke Lichtquellen usw. so zu gestalten, dass keine unzulässigen...

- **Zu den Lärmemissionen:**

Neben dem in der Vorbemerkung genannten Problem mit der zweiten Tiefgaragenzufahrt, ist die Verkehrsbelastung und der damit verbundene Lärm auf dem Schwarzachweg die Haupthürde für diesen Bebauungsplan.

Die Verkehrsbelastung des Schwarzachwegs erhöht sich nach der Prognose von 831 KFZ/24h (bei rechnerischem 10% LKW-Anteil) auf $831 + 7700 = 8531$ KFZ/24h plus zusätzlichen 50 LKW tagsüber (Einzelvorbeifahrten in 16 h).

In der Aktennotiz des Ing.-Büros Sorge heißt es:

Die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte werden im Tagzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten IOG 2, IOG 4 und IOG 7 überschritten und an allen anderen eingehalten.

Die Überschreitung an den o.g. Immissionsorten sind in erster Linie durch PKW-Fahrverkehre auf dem östlichen Zu- und Abfahrtsweg (IOG 2)* und LKW-Fahrverkehre auf dem Anlieferhof sowie auf dem Schwarzachweg (IOG 4 und IOG 7) verursacht.

*(Anmerkung: Zweite Tiefgaragenzufahrt über Dammstraße)

Und in der Stellungnahme:

Eine Änderung um 3 dB (2.1 dB) liegt an IOV 2, 3 und 8 vor.

Eine Erhöhung auf Pegel von mind. 70/60 dB(A) liegt an IOV 2 (tags), 3 (nachts) und 9 (tags) vor.

Eine weitere Erhöhung auf Pegel über 70/60 (A) liegt an IOV 9 (nachts) und 10 (tags und nachts) vor.

An dem IOV 6 beträgt der Beurteilungspegel nachts im Bestand > 60 dB(A), eine weitere Erhöhung liegt jedoch nicht vor.

(Anmerkung: Die Immissionsorte IOV2, 3 und 8 liegen am Schwarzachweg, die Immissionsorte IOV 9 und 10 liegen am Kurt-Romstöck-Ring.

Die Immissionsorte IOG7 entspricht IOV2, 3 und 8, der Immissionsort IOG4 liegt am Schwarzachweg in der Nähe der Ein- und Ausfahrt der Warenanlieferung).

Im Umweltbericht zu dem Bebauungsplan wird aufgeführt:

Verkehrslärm

Es ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit Verkehrslärms zu rechnen. Gemäß KURZAK (2006) ist durch die geplanten Einzelhandelsflächen sowie das Nutzungskonzept für den B-Plan-Bereich „Dammstraße“ von einem Mehraufkommen von 10.800 Kfz/24 h auszugehen, wovon 9.000 Kfz-Fahrten pro Tag dem Einkaufszentrum am Unteren Tor direkt zuzuordnen sind. Auf Basis des neuen Verkehrskonzeptes ist so bis 2020 v.a. auf den Hauptverkehrsstraßen B299 und B8 mit einem Anstieg der täglichen Kfz-Zahlen um 20 (Dammstraße) bis 30% (Nürnberger Straße) zu rechnen (Grundlage: Messung Juli 2002). Auf dem Schwarzachweg bis zur Anlieferungszone wird der Verkehr durch den Ausbau in etwa um den Faktor 10 zunehmen, während auf den übrigen Straßenabschnitten im Geltungsbereich die Verkehrszahlen zurückgehen werden.

Untersuchungen zur Lärmentwicklung auf den öffentlichen Verkehrsflächen ergaben, dass entlang des Schwarzachweges auf dem Grundstück 1034/5 bis 2020 eine nach der 16. BImSchV wesentliche Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten ist (SORGE 2007a).*

Zur Reduktion der Lärmbelastung werden Schutzmaßnahmen ergriffen (vgl. unten). Die darüber hinaus an zwei Messstellen südlich der B299 festgelegten Pegelerhöhungen von 0,1 bis 0,7 dB(A) sind dagegen so gering, dass sie für den Menschen i.d.R. nicht wahrnehmbar sind. Lärmschutzmaßnahmen sind an dieser Stelle nach gutachterlicher Einschätzung nicht angemessen (Herr JAGUSCH – Büro Sorge, mdl. Mitt. 2007).

Anlagenlärm (Gewerbelärm und anlagenbezogene Fahrverkehre)

In Hinblick auf Gewerbelärm ist in den letzten Jahren mit Aufgabe der Schlachthof- und Tankstellennutzung bereits ein Störfaktor für die umliegende Bebauung weggefallen. Eine Prognose für die Anlagengeräusche von der geplanten, vorwiegend tagsüber wirksamen Nutzungsansiedlung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen nach TA Lärm ergab für die im Westen anschließende Bebauung am Schwarzachweg 1 eine Überschreitung der zulässigen Tagesrichtwerte um 3 dB(A). Hier ist auch in Bezug auf den anlagenbezogenen Fahrverkehr eine relevante Überschreitung aller nach TA Lärm angezeigten Bezugsgrößen zu erwarten (SORGE 2007b). Zur Verbesserung der Lärmsituation sind bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sowie die Errichtung einer kleinen transparenten Lärmschutzwand im Außenbereich vorgesehen.

Die nächtlichen Richtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Von den Gebäuden selbst ist – u.a. durch entsprechende Lärmkontingentierung der Lüftungsanlagen – von keiner Lärmbelastung auszugehen, die sich nicht innerhalb erlaubter Grenzwerte bewegt. Anmerkung: Die Immissionsorte IOV9 und IOV10 werden hier nicht erwähnt.

Wie bereits in der Vorbemerkung ausgeführt ist nicht dargestellt, ob die geplanten Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind und ob sie umgesetzt werden können.

Aus fachlicher Sicht ist eine abschließende bewertende Äußerung des Schallschutzgutachters zu der Lärmproblematik am Schwarzachweg und am Kurt-Romstöck-Ring erforderlich.

Das Landratsamt Neumarkt, Technischer Umweltschutz/Staatliches Abfallrecht, schreibt am 19.02.2008 zur erneuten Auslegung:

Vorbemerkung

Zu der vorherigen öffentlichen Auslegung wurde mit Schreiben vom 01.08.2007 eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. **Die in dieser Stellungnahme enthaltenen Anregungen wurden umgesetzt:**

- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jetzt auch die Tiefgaragenzufahrt/ ausfahrt zur Dammstraße hin
- die angeforderte abschließende bewertende Äußerung des Schallschutzgutachters liegt nun vor (Bericht 9117.4a vom 09.10.2007); der Gutachter verweist allerdings auf weitere Planungen.

Stellungnahme

Zu dem Verfahren werden nachfolgende Hinweise und Ergänzungen gegeben:

- Zu dem Lärmschutzgutachten des Ing. Büros Sorge vom 09.10.2007, Seite 18, Tabelle, Prognosebelastung nachts für IO 7 und IO 8.

Hier prognostiziert der Gutachter für IO 8 eine um 3 dB(A) höhere und für IO 7 eine um 3,2 dB(A) höhere Belastung für die Nachtzeit.

Diese höhere Belastung ergibt sich im Wesentlichen (rechnerisch) durch die Ampelanlage an der Kreuzung Schwarzachweg-Nürnberger Straße (Halte- und Anfahrgeräusche an der Ampel). Nachdem nachts kein Anlieferverkehr und kein Kundenverkehr zum geplanten Einkaufszentrum erfolgt, wäre zu prüfen, ob diese Ampelanlage während der Nachtzeit in Betrieb sein muss.

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Ziffer 5.4 des Schallschutzgutachtens)

Im Gegensatz zu der Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches im Bereich der Grundstücke, Fl.Nr. 1013/14 und 1013/17 mit einer Höhe von mind. h 3.00 m ü. GOK und einer Länge von mind. l = 45 m sind die Lärmschutzwand entlang der Westseite des Schwarzachwegs zwischen den Anwesen Schwarzachweg 1 und Nürnberger Straße 6 mit einer Höhe von H = 2,50 m ü. OK Schwarzachweg und einer Länge von mind. l = 22 m und die Lärmschutzwand entlang der Westseite des Schwarzachwegs an der Grundstücksgrenze des Anwesens Schwarzachweg 7 mit einer Höhe von H = 2,00 m ü. OK Schwarzachweg und einer Länge von mind. l = 43 m nicht im B-Plan eingetragen.

Die nicht eingetragenen Lärmschutzwände sind aber in den schalltechnischen Berechnungen als vorhanden vorausgesetzt.

- Passive Schallschutzmaßnahmen
Ecke Schwarzachweg/Nürnberger Straße (Ziffer 8.2 des Schallschutzgutachtens)

Hier verweist der Gutachter auf weitere Planungen:

Eine detaillierte Angabe der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen kann erst nach Kenntnis der Grundrisse und Fassaden erfolgen.

Der Nachweis der notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen ist daher in den weiteren Planungen gem. VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Der erforderliche Schallschutz der raumabschließenden Fassaden wird in den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nur im geschlossenen Zustand der Fenster erreicht. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden (Wohn- und Arbeitsräume tagsüber) kann eine Stoßlüftung verwendet werden.

Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlaf- und Kinderzimmer), sind geeignete Lüftungseinrichtungen (z.B. Schall-dämmlüfter) in der Fassade bzw. im Fenster vorzusehen.

Stellungnahme des Planers:

Im Lärmschutzgutachten des Büro Sorge, vom 09.10.2007, ist an der Nürnberger Straße / Einmündung Schwarzachweg ein nächtlicher Ampelbetrieb angesetzt. Nachdem für das Einkaufszentrum und dessen Anlieferung kein Nachtbetrieb zugelassen wird und auch das gegenüberliegende Landratsamt nachts kein Verkehrsaufkommen generiert, ist hier ein Ampelbetrieb in der Nacht nicht notwendig.

Die Verkehrsplaner Büro Dr. Bernhard Schäpertöns & Partner, München, empfehlen deshalb für die Ampelanlage an der Nürnberger Straße / Schwarzachweg den Betrieb während der Nachtzeit einzustellen.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. legt für die weitere Planung fest, die an der Kreuzung Nürnberger Straße / Schwarzachweg geplante Ampelanlage während der Nachtzeit abzuschalten. Damit tritt eine deutliche Verbesserung der Schallsituation ein.

Ergänzende Berechnungen der Verkehrsgeräuschimmissionen des Büro Sorge, Bericht 9117 004b vom 22.02.08, zeigen, dass unter der Berücksichtigung der nachts (22.00 – 6.00 Uhr) abgeschalteten Ampelanlage an der Nürnberger Straße / Schwarzachweg an den Immissionspunkten IO6/Schwarzachweg 1, IO7/Nürnberger Straße 8 und IO8/Nürnberger Straße 6 keine Pegelerhöhungen nachts um mindestens 2,1 dB und keine Erhöhung der Beurteilungspegel nachts auf 60 dB (A) festzustellen ist.

Für IO6/Schwarzachweg 1 ergibt sich rechnerisch gegenüber der derzeit vorhandenen Belastung eine Pegelminderung nachts um 1,1 dB(A).

Die in den Berechnungen (Ziffer 5.4 des Schallschutzgutachtens vom 09.10.2007) angeführte Lärmschutzwand entlang der Westseite des Schwarzachwegs zwischen den Anwesen Schwarzachweg 1 und Nürnberger Straße 6 sowie die Lärmschutzwand entlang des Schwarzachwegs an der Grundstücksgrenze des Anwesens Schwarzachweg 7 sind auf den Anliegergrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan vorgesehen. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat mit den betreffenden Grundstückseigentümern vertraglich vereinbart, diese Lärmschutzwände auf den Angrenzergrundstücken zusammen mit der Erneuerung der Grundstückseinfriedungen zu erstellen.

Da die Errichtung dieser Lärmschutzwände gesichert ist, werden sie in den schalltechnischen Berechnungen als vorhanden angesetzt.

Im Schallgutachten vom 09.10.2007 wurde weiter festgestellt, dass in den Bereichen, in welchen eine wesentliche Änderung der Schallimmissionssituation ermittelt wurde (Schwarzachweg 1, Nürnberger Straße 6, Nürnberger Straße 8 und Untere Marktstraße 34), ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen der Fassaden erforderlich werden.

Deshalb hat die Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit den Grundstückseigentümern vertraglich vereinbart, an den Gebäuden Schwarzachweg 1 und Nürnberger Straße 6 und 8 die noch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen auszuführen. (Ziffer 8.2 des Schallschutzgutachtens v. 09.10.07).

Auf der Beurteilungsgrundlage der 24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung -, und der VDI Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen -, sind die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen in der Berechnung des Büro Sorge, vom 19.03.2008, - Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen, Passiver Lärmschutz der Außenbauteile - erbracht.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mit den dort aufgeführten Maßnahmen die zulässigen Schallpegel innerhalb der Gebäude eingehalten werden können. Dazu erforderlich sind für die Gebäude:

- Schwarzachweg 1, Südostfassade ein Fenster mit Schalldämmmaß $R_{w,R} \geq 36$ dB, für die Dachschrägen ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,R} \geq 40$ dB,
- Nürnberger Straße 6, Südwestfassade je ein Fenster mit Schalldämmmaß $R_{w,R} \geq 33$ dB, ≥ 35 dB, ≥ 40 dB, für die Dachschrägen ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,R} \geq 40$ dB,
- Nürnberger Straße 8, Südwestfassade 1.OG und 2.OG, je zwei Fenster mit Schalldämmmaß $R_{w,R} \geq 36$ dB, für die Südostfassade 1.OG und 2. OG je ein Fenster mit Schalldämmmaß $R_{w,R} \geq 34$ dB.

Diese Schalldämmmaße für die Fenster sind unkritisch. Für die Dachschrägen ist der Wert durch entsprechenden inneren Aufbau zu erreichen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind geeignete Lüftungseinrichtungen z.B. Schalldämmlüfter in der Fassade vorzusehen. Mit den Eigentümern dieser drei Gebäude hat die Stadt Neumarkt i.d.OPf. vertraglich vereinbart, die Kosten für die Nachrüstung des erforderlichen passiven Schallschutzes zu übernehmen.

Am Immissionspunkt IO12/Untere Marktstraße 34, Gaststätte Unterer Ganskeller, wird im Bericht vom 09.10.2007 der zulässige Tagwert im 1.OG, überschritten, die Schallbelastung in der Nachtzeit erhöht sich nicht. Ein aktiver Schallschutz für das Obergeschoss ist hier neben der vorhandenen Einfriedung des Biergartens nicht realisierbar.

Die Berechnung des Büro Sorge, - Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen, Passiver Lärmschutz der Außenbauteile -, vom 19.03.2008, zeigt, dass für die Fenster im 1.OG die Anforderung bei Schalldämmmaß $R_{w,R} \geq 32$ dB liegt. Dieser Wert wird von den eingebauten, handelsüblichen Fenstern mit Isolierverglasung in der Regel bereits erreicht.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat mit dem Eigentümer vereinbart, für den Fall, dass die Fenster dieses Schalldämmmaß nicht erbringen, hier die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Landratsamt Neumarkt, Technischer Umweltschutz/Staatliches Abfallrecht, nimmt mit Schreiben vom 27.03.2008 dazu abschließend Stellung:

- Nach den Berechnungen des Ing. Büros Sorge (Bericht 9117.4 a vom 09.10.2007) entsteht an den Immissionsorten 6, 7 und 8 (interne Berichtsnummerierung) durch das Vorhaben eine (prognostizierte) Verkehrslärmbelastung, die um mehr als 3 dB(A) tagsüber gegenüber der bestehenden Verkehrslärmbelastung ansteigt (an den Immissionsorten 7 und 8 steigt auch nachts wegen der Ampelschaltung am Schwarzachweg diese –prognostizierte- Belastung um mindestens 3 dB(A) an).

Weiter wird nach diesen Berechnungen am Immissionsort 12 tagsüber erstmalig ein Wert von 70 dB(A) überschritten.

Damit sind die mit dem Bebauungsplan verbundenen Änderungen der öffentlichen Straße wesentlich im Sinne der 16. BImSchV.

Die 16. BImSchV gibt in § 2 Immissionsgrenzwerte vor. Die genannten Immissionsorte sind alle einem Mischgebiet zuzuordnen.

-- Die in der 16. BImSchV genannten Immissionsgrenzwerte (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) lassen sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der bestehenden örtlichen Situation nicht erreichen.

Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen; diese müssen zum einen umsetzbar sein und zum anderen muss die Bereitschaft der Betroffenen bestehen, diese Maßnahmen auch umsetzen zu lassen bzw. zu akzeptieren.

In dem jetzt vorgelegten Aktenvermerk des Ing.-Büros Sorge vom 19.03.08 sind die vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen für die jeweiligen Immissionsorte detailliert beschrieben; diese Maßnahmen sind aus fachlicher Sicht auch so umsetzbar.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist jetzt in der Lage diese erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen mit den Betroffenen vertraglich zu vereinbaren.

-- Zusätzlich wird im Bebauungsplanverfahren festgelegt, dass die Ampelschaltung am Schwarzachweg während der Nachtzeit nicht in Betrieb sein darf.

-- **Mit der Vorgaben, dass die Ampelschaltung am Schwarzachweg nachts nicht in Betrieb ist und mit Vorliegen der vertraglichen Vereinbarungen der passiven Schallschutzmaßnahmen mit den Betroffenen sind aus fachlicher Sicht die Anforderungen der 16. BImSchV ausreichend berücksichtigt.**

3.10. Das Landratsamt Neumarkt, Gesundheitsamt teilt im Schreiben vom 30.07.07 mit:

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen die Brauchwasseranlagen nicht mit der öffentlichen Wasserversorgung verbunden werden und sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Es wird für erforderlich gehalten dass, nach Fertigstellung einer Brauchwasseranlage die Abnahme durch die Stadtwerke Neumarkt erfolgt.

Zu Fußgängerunterführung Dammstraße wird vorgeschlagen den Treppenbereich zum Einkaufszentrum zu überdachen (Sicherheit bei Regen, Schnee und Eis). Es würde sich anbieten, einen Teil Treppenbreite als Rolltreppe auszubauen.

Stellungnahme des Planers:

Der Bau von Regenwasserzisternen ist in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen. Gleichwohl bleibt die Entnahme von Brauchwasser aus Stauraumkanälen-/becken möglich. Der Hinweis zu Brauchwasseranlagen, Trennung von der öffentlichen Wasserversorgung, Fertigstellungsabnahme durch die Stadtwerke wird als Anregung an die Ausführungsplanung weitergeleitet. Eine Festsetzung im B-Plan soll wegen hierzu bereits bestehender Regelwerke nicht erfolgen.

Die Baufenster folgen in ihrem Zuschnitt den städtebaulichen und gestalterischen Zielen, den Anforderungen eines qualitätvollen Straßenraumes zu entsprechen. An der Dammstraße und der Nürnberger Straße werden dazu Baulinien festgesetzt um die Gebäudeaußenkanten verbindlich zu definieren. Dem Ziel einer Platzbildung mit adäquater Begrenzung durch Raumkanten und dem Konzept der Riegelbebauung die später in Richtung Osten ihre Fortsetzung finden soll, widersprüche ein Treppenvorbau.

Dem Vorschlag, den Treppenbereich der Unterführung in Richtung Einkaufszentrum zu überdachen wird in der Bauleitplanung nicht gefolgt.

Mit den geplanten öffentlichen Aufzugsanlagen sowie für Besucher des Einkaufszentrums mit dort integrierten Aufzügen werden insbesondere für mobilitätsbehinderte Bürgern sichere und bequeme fußläufige Anbindungen geboten. Eine zusätzliche, öffentliche Rolltreppe soll hier nicht installiert werden.

3.11. Die Deutsche Telekom AG teilt im Schreiben vom 20.08.07 und darauf Bezug nehmend am 15.02.2008 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Einweisung in die genaue Lage der Anlagen durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Stefanstraße 12, in 92318Neumarkt, erforderlich. Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebiets bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Siemensstr. 9, 93055 Regensburg Tel. 0941 707 60121, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationsanlagen können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verlegt werden.

Wir regen daher an, den Straßenverlauf so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Anlagen möglichst vermieden werden können.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Planers:

Mit dem Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Stefanstraße 12, 92318 Neumarkt, wird rechtzeitig vor Beginn der Straßenbaumaßnahme Kontakt aufgenommen.

Der Straßenausbau und die erforderlichen Leitungsverlegungen der Deutschen Telekom und der anderen Sparten wurden in mehreren Vorgesprächen bereits grundsätzlich abgestimmt. Die Detailplanungen erfolgen in Abstimmung mit den Spartenträgern im Zuge der Straßenplanung.

Die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen soll hier auch weiterhin unterirdisch erfolgen.

3.12. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg, teilt im Schreiben vom 21.08.07 mit, dass zur vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Hingewiesen wird auf eigenständige abfall- und wasserrechtliche Verfahren die vor Baubeginn abgeschlossen sein müssen. Ein positiver Abschluss der einzelnen Verfahren ist zu erwarten. Auf einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf sollte geachtet werden.

Am 08.02.2008 wird vom WWA Regensburg zur erneuten Auslegung mitgeteilt, dass keine neuen Anregungen bestehen.

Stellungnahme des Planers:

Die Hinweise des WWA Regensburg auf die eigenständigen abfall- und wasserrechtlichen Verfahren werden an die zuständigen Fachplaner weitergeleitet.
Für die Bauleitplanung entsteht aus der Stellungnahme des WWA kein Abwägungsbedarf.

3.13. Das Vermessungsamt Neumarkt, regt im Schreiben vom 20.08.07 an, vor Beginn der Baumaßnahmen die entsprechenden Vermessungspunkte innerhalb des Planungsbereiches zu sichern. Ein Vermessungsantrag ist zeitnah zu stellen.

Stellungnahme des Planers:

Die Sicherung der Vermessungspunkte wurde vom der Stadt Neumarkt i.d.OPf. umgehend beantragt und ist inzwischen ausgeführt.
Das Vermessungsamt Neumarkt bestätigt im Schreiben vom 06.02.2008, die abgeschlossene Netzsicherung der Katasterfestpunkte.

4. Anregungen der Öffentlichkeit

4.1. Frau Sonja Ries, Dietrichstraße 10, Neumarkt i.d.OPf. erhebt mit Schreiben vom **22.08.07** und **24.02.08** Einwendungen, die sie wie folgt begründet:

- 1: Meine bereits vorliegenden Einwendungen zum Bauantrag des Einkaufszentrums Krause und die Einwendungen meines RA´s hierzu und zur ersten Auslegung des Bebauungsplanes mit FNP-Änderung mache ich vollständig zum Inhalt dieser Einwendungen.
2. Als Begründung und Planungsziel wird u.a. angegeben, dass der starken Nachfrage an den Ausfallstraßen entgegengewirkt werden soll. Die Märkte an den Ausfallstraßen und der Einkaufsbereich TeVi wurden durch die Stadt geradezu gefördert und geplant. Dies als Begründung für die jetzige Planung heranzuziehen ist geradezu absurd.
3. Als Nutzungskonzept wird angeführt, dass im direkten Anschluss an den Unteren Markt ein innenstadtnahes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum geplant wird, welches durch seine Anbindung an die Altstadt in unmittelbarer „Korrespondenz“ mit dem Unteren Markt und der Altstadt steht. Hierzu ist festzustellen, daß durch die Größe des Konzepts i. V. m. der trennenden Wirkung der Dammstraße und Mühlstraße ein selbständiges Konzept verwirklicht werden soll, welches sich extrem negativ für den innerstädtischen Handel, den Grundstückswert und den Vermietungswert auswirkt. Dies beeinträchtigt mich unzumutbar in meinen Eigentümerrechten.
4. Die Begründung eines EKZ ist nicht nachvollziehbar. Soweit ersichtlich wurden zur Notwendigkeit und Bedarf eines EKZ keinerlei Erhebungen durchgeführt. Dementsprechend ist auch keine Ermessensentscheidung dahingehend erkennbar. „Ermessensentscheidungen“ wurden nur im Hinblick auf beabsichtigte positive Verträglichkeit der Fläche und des Sortiments versucht. Und auch bei diesen wurden mit verschiedensten Begründungen und Inkaufnahme von erheblichen Nachteilen der Innenstadt versucht, diese „positive“ Ermessensentscheid unbedingd herbeizuführen.
5. Soweit mir noch erinnerlich, wurden die ursprünglich vorgesehenen Verkaufsflächen von ca. 13.000 qm im BBE Gutachten bzw. auf Vorgabe der Regierung d. OPf. -Raumordnung – auf ca. 11.000 qm verringert, da die geplanten großen Verkaufsflächen sich unzulässig ne-

gativ auf die Innenstadt auswirken würden. Das geplante EKZ weist noch deutlich höhere Verkaufsflächen aus (s. Einwendungen zum Bauantrag).

6. Als weitere Begründung wird eine Attraktivitätssteigerung für den Einkaufsstandort Neumarkt angeführt. Die Attraktivitätssteigerung kommt einzig und alleine dem Einkaufszentrum zugute. Soweit erinnerlich hat das BBE Gutachten davon gesprochen – Aussage in Stadtratssitzung ? -, daß es wegen des Kaufkraftabflusses von der Innenstadt wohl einige Konkurse und auch erhebliche Beeinträchtigungen des Handels geben wird. Vom innerstädtischen Handel wird nun verlangt, daß sich das Warenangebot in erheblichem Maße ändern muß. In allen früheren Aussagen zum EKZ war die Rede davon, daß sich im EKZ keine für die Innenstadt beeinträchtigenden Sortimente ansiedeln werden. Der Bauantrag zeigt, daß genau das Gegenteil der Fall ist. Hier hätte wohl eine Sortimentsbeschränkung des EKZ im Bebauungsplan angeordnet werden müssen, statt vom innerstädtischen Handel eine Sortimentsumstellung zu verlangen.

7. Die prognostizierte Einwohnerentwicklung steht im Widerspruch zu den Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und Neumarkt. So zeigt sich, dass Neumarkt seit langen Jahren schon unter der 40.000 er Marke an Einwohner liegt und nach neuesten Zahlen unter 39 000 Ewo gesunken ist. Nach dem Schub durch den Mauerfall ist es in Neumarkt zu keiner Einwohnerzunahme mehr gekommen. In Anbetracht der tatsächlichen und demographischen Entwicklung ist deshalb langfristig von einer weiteren Abnahme der Einwohnerzahl auszugehen - so auch Bertelsmann-Stiftung -. Das Kaufverhalten, die geschätzten Umsätze und der geschätzte Kaufkraftabfluß der Innenstadt sind deshalb falsch und führen zu falschen – für das EKZ zu günstigen – Annahmen.

8. Das ursprünglich eingeplante Kino ist nicht mehr Planungsgegenstand. Diese Flächen wurden in das Konzept des EKZ übernommen und vermehren die Verkaufsfläche. Dies führt zu einer weiteren Beeinträchtigung des innerstädtischen Handels.

9. Das Verkehrsgutachten geht von etwa 4.500 einfahrenden Fahrzeugen und einem 6-fachen Parkplatzumschlag je Tag aus. Dies ist für ein EKZ dieser Größenordnung viel zu wenig (insbesondere auch, weil sich der Verkehr oftmals auf Wochenenden und verkaufsoffene Sonntage konzentriert) und steht im krassen Widerspruch zum notwendigen Umsatz des EKZ um rentabel zu sein. Die Berechnung ist lediglich dazu geeignet, die geringe Stellplatzanzahl rechnerisch zu rechtfertigen. Das relativ geringe Stellplatzangebot wird die Verkehrssituation erheblich verschärfen und zu einem ausgeweiteten Ziel- und Suchverkehr führen. Dieser Verkehr wird zusätzlich über die Glaser-/Kastengasse führen und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Die hohe Anzahl von Fahrzeugen wird auch die klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse erhebliche negative Auswirkungen haben. Soweit erinnerlich wurde vor einigen Jahren im Frühjahr eine Feinstaubmessung im Bereich der Nürnberger Straße über 2 – 3 Monate durchgeführt. Hierbei soll durchgehend eine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt worden sein. Im Gegensatz hierzu sollen nach den ausliegenden Unterlagen regelmäßig die „Mittelwerte“ eingehalten werden.

10. Der Lieferverkehr wird mit 5-10 Lkw pro Tag angesetzt. Dies ist geradezu lächerlich wenig. Bei einem EKZ dieser Größenordnung ist wohl eher mit täglich 30-60-100 mehr oder weniger großen Lkws (von UPS – Brief – Paket – Kleinlast – Großlast) zu rechnen. Dies hat weitere erhebliche Auswirkungen auf den Quell- und Zielverkehr und aufgrund der Dieselfahrzeuge auch erhebliche Auswirkungen auf die Luft.

11. Im BBE Gutachten wird von einer Verkaufsfläche von ca. 13.000 qm / 11.000 qm ausgegangen. Die Verträglichkeit mit der Innenstadt wird als normaler Wettbewerb abgetan. Der Gedanke beim EKZ ist jedoch, den gesamten Bedarf des täglichen Lebens im EKZ vorzuhalten. Das einheitliche Management präsentiert das EKZ als Einheit. In diesem Zusammenhang sind auch die Bebauung der nebenliegenden beiden Grundstücke zu sehen und dürfen bei der Bewertung nicht außer Betracht bleiben. Auch hier werden weitere Flächen entste-

hen, welche sich negativ auf die Innenstadt auswirken werden. Diese Vorhaben sind mit dem EKZ als Einheit zu sehen und in der Verträglichkeitsanalyse zu bewerten.

12. Seit einiger Zeit findet in der Peripherie von Neumarkt ein „Aufrüsten“ mit Supermärkten statt – aktuell wurde wieder ein Markt an der Nürnberger Straße genehmigt. Die massive Ausweisung von solchen Gewerbegebieten durch die Stadt hat dieses erst ermöglicht. Diese Verkaufsflächen stehen bereits in direkter Konkurrenz zum innerstädtischen Handel und haben den Konkurrenzdruck bereits stark erhöht. Dieser Kaufkraftabzug ist m.E. im Gutachten zu berücksichtigen.

13. Bei einem Einkaufszentrum ist von einer deutlich höheren €-Flächenleistung als angenommen auszugehen. Bezogen auf den Bauantrag entspricht dies einem Umsatzvolumen von geschätzt mehr als 20% der Innenstadt. Andere Einkaufszentren haben in Relation – bezogen auf die Fläche und EWO – eine Bindungswirkung in dieser Höhe (siehe Donaueinkaufszentrum in Regensburg). Die angenommenen Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel sind damit so erheblich, daß diese Planung und diese Bebauung so erheblich in die Rechte der Eigentümer und des Handels eingreifen, daß die Planung und auch Bebauung so nicht zulässig sind.

14. Das EKZ wurde in einem Bürgerbegehren mehrheitlich und gültig abgelehnt. Trotzdem beabsichtigt die Stadt jetzt, dieses gültige (trotz Bindungsablauf) Begehren zu unterlaufen. Eine Notwendigkeit dieser Planung ist nicht ersichtlich. Einzig und alleine aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag kann kein „Bedürfnis“ auf ein EKZ abgeleitet werden.

15. Im ausgelegten Umweltbericht zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan zum Unteren Tor wird /wurde auf der letzten Seite auf die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung (Stand 12. Juli 2007) Bezug genommen. Der Auslegungsbeschuß und die Auslegung stammen jedoch vom Juni 2007. Damit können Unterlagen noch nicht vorgelegen haben und wurden nachträglich ergänzt.

16. In den ausgelegten Unterlagen wird verschiedentlich auf Gutachten bzw. Erhebungen Bezug genommen, welche jedoch nicht ausliegen. Dies sind beispielsweise die Feinstaubbelastung oder die Verträglichkeitsanalyse / Einkaufsgutachten / Stellungnahme der Regierung / Raumordnung etc. Aus diesem Grund ist eine detaillierte und fundierte Stellungnahme zu vielen Punkten nicht möglich. Das Auslegungsverfahren ist m. E. mit besonderen Mängeln behaftet und mit den vollständigen Unterlagen zu wiederholen.

17. Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet, für welches ein langlaufendes Erbbaurecht mit Baurecht bzw. Bauverpflichtung bestellt wurde und wohl einem Grundstücksverkauf mit Baukonzession gleichzusetzen ist. Dieser Vertrag beinhaltet eine Baukonzession und dürfte damit wohl ausschreibungspflichtig gemäß VOB gewesen sein. Zu beachten sind hierbei insbesondere die Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 13.06.2007, 12.12.2007 und 6.2.2008 (Az. VII-Verg 37/07). M.E. ist der Vertrag mit dem Investor nichtig.

Insgesamt gesehen sind die negativen Auswirkungen der Planung so massiv, dass dieser wesentliche öffentliche und private Belange entgegenstehen und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Ich bitte deshalb abschließend, den Einwendungen entsprechend Rechnung zu tragen, und mich über die Berücksichtigung dieser Einwendungen zu benachrichtigen. Mein Rechtsbeistand Dr. Troidl wird außerdem nach Übersendung der Unterlagen und Akteneinsicht ggfls. ergänzende Einwendungen vorbringen.

Schreiben der Frau Sonja Ries, Dietrichstraße 10, vom 20.08.07, zum Bauantrag Krause – Bau eines Einkaufszentrums BV B2007-129

Durch den Bauantrag bin ich als Eigentümerin eines Grundstücks in der Oberen Marktstraße und Kastengasse – Fl.Nr. 154 – beeinträchtigt und bin mit dem Bau des Einkaufszentrums nicht einverstanden.

Der Bauplan ist in verschiedener Hinsicht mit den geltenden Vorgaben nicht vereinbar. Wie Sie der ziemlich genauen Flächenaufstellung entnehmen können, beinhaltet der Bauantrag weitaus mehr Verkaufsflächen, als ursprünglich geplant und von der Regierung auch genehmigt und im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die Einbeziehung der ursprünglich für das Kino vorgesehenen Flächen in die Verkaufsflächen ist außerdem eine weitere, für die Innenstadt unverträgliche Flächenausweitung entstanden. Auch das Gutachten über die Innenstadtverträglichkeit, welches der Auslegung nicht beilag, ging meines Wissens, von weit aus geringeren Verkaufsflächen aus. Die Nichtauslegung dieses Gutachtens rüge ich hiermit ausdrücklich, denn damit sind auch mögliche Einwendungen nur eingeschränkt möglich. Auch weist der Bauantrag für eine größere Fläche keine Sortimentsart aus, so dass hier jegliches Angebot untergebracht werden kann.

Mit dem Einkaufszentrum werden außerdem in so hohem Maße innenstadtrelevante Waren angeboten, dass mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Innenstadt zu rechnen ist. Bereits die vielen Leerstände, die schleppende Vermietung des ehemaligen NKD, die Äußerung des IHK-Gremiums zum Einkaufszentrum (s. Anlage 2 vom 23.04.2007) und auch die negativen Beispiele in anderen Städten zeigen, dass bei einem solchen Einkaufszentrum mit erheblichen nachteiligen Wirkungen zu rechnen ist.

Weiter soll in dem EKZ in hohem Maße ein innenstadtrelevantes Warensortiment angeboten werden. Wie Sie sicher wissen, war unser Hauptmieter Mister und Lady, einer der ersten, welcher im geplanten EKZ (Juragalerie) einen Mietvertrag unterschrieb, mit der Folge, dass er bei uns gekündigt hätte. Beim Bau des EKZ sind dann nicht nur Textilvermietungen sozusagen nicht mehr möglich, sondern auch andere, innenstadtrelevante Anbieter werden ins EKZ abwandern. Dies führt zusammen mit den geplanten weiteren Bauten und Dienstleistungszentren am unteren Tor – welche als Einheit mit dem EKZ gesehen werden müssen -, zu einem Ausbluten der Innenstadt. In der Folge kommt es zu erheblichen Wertminderungen, verursacht durch eine wesentlich geringere Miete und natürlich auch einen erheblich geringeren Verkaufserlös.

Ein weiterer Punkt ist die seit einiger Zeit erfolgte Parkraumverknappung in der Stadt und hier insbesondere der bisher kostenlos zur Verfügung gestellte Parkraum. Nachdem im EKZ die Parkplätze für Kunden u.a. kostenlos angeboten werden sollen, führt dies zu einer wesentlichen Verschiebung des Parkplatzangebots und des Kaufverhaltens. Damit handelt es sich um eine Verstärkung der negativen Auswirkungen des EKZ auf die Innenstadt.

Auch das damit zusammenhängende Verkehrsgutachten geht von völlig falschen Voraussetzungen aus. Eine verkehrliche Lösung ist am unteren Tor in der jetzt gewählten Form nicht möglich. Da dieses Gutachten von zu geringen Verkehrsströmen und damit auch von zu geringen Besucherzahlen ausgeht, ist auch die Auswirkung auf die Innenstadt falsch beurteilt.

Insgesamt gesehen sind die negativen Auswirkungen des beantragten EKZ zu massiv, dass dem Bauantrag wesentliche öffentliche Belange entgegenstehen und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Ich bitte deshalb abschließend, den Einwendungen entsprechend Rechnung zu tragen, um mich über die Berücksichtigung dieser Einwendungen zu benachrichtigen. Mein Rechtsbeistand Dr. Troidl wird außerdem ergänzende Einwendungen vorbringen.

Stellungnahme des Planers:

Zu Punkt 1)

Die genannten Einwendungen liegen vor. Die Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanentwurf wurden nach der ersten Auslegung überarbeitet und ergänzt (siehe Sachverhalt Punkt 1.), und vom 29.01.08 bis 28.02.08 erneut ausgelegt.

Die Einwände vom 22.08.07 und 20.08.07 nehmen Bezug auf den damaligen Planungsstand. Gegenüber dem derzeitigen, aktuellen Planstand (Auslegungspläne 29.01.08 bis 28.02.08) sind sie zum Teil überholt bzw. bereits erledigt.

Zu Punkt 2)

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat im Jahr 2005 gerade anlässlich des zunehmenden Ansiedlungsdrucks von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an dezentralen Standorten die BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, beauftragt, ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu erstellen. Dieses soll als Orientierungsgrundlage für die Bauleitplanung in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung dienen, um festzustellenden Fehlentwicklungen entgegenzusteuern.

Als übergeordnete Ziele werden darin „... die Sicherung und Weiterentwicklung der hervor-gehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt ...“, die Sicherung und Ergänzung der Nahversorgungsstandorte, die Konzentration des innenstadtverträglichen großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet sowie eine Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung sowohl in den innenstadt- als auch den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ...“, angeführt.

Der in der Diskussion stehende Standort am Unteren Tor wurde darin ausdrücklich als Potenzialstandort einer möglichen Innenstadterweiterung angesehen, um u.a. die Möglichkeit zu bieten, flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment, die aufgrund nicht verfügbarer Flächen im Zentralen Versorgungsbereich keine adäquaten Ansiedlungsvoraussetzungen finden und andernfalls in Richtung dezentraler Standorte -siehe Entwicklung Tevi- abwandern könnten, sich hier anzusiedeln. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass etwaige Einzelhandelsansiedlungen mit dem innerstädtischen Branchen-, Angebots- und Betriebstypenmix abgestimmt werden sollten, da nur so Synergiewirkungen zum Tragen kämen.

Vor diesem Hintergrund ist das geplante Einkaufszentrum grundsätzlich im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumarkt zu sehen. Der für das geplante Einkaufszentrum angestrebte Bebauungsplan berücksichtigt durch dezidierte Sortimentsfestsetzungen eine empfohlene Abstimmung des Vorhabens auf die innerstädtischen Strukturen. Auch ist das Planvorhaben nicht im Zusammenhang mit einer Beförderung der Einzelhandelsentwicklung an dezentralen Standorten zu sehen, da es sich beim Standort am „Unteren Tor“ um einen integrierten Standort mit direktem Innenstadtbezug handelt.

Zu Punkt 3)

These ist ohne Beleg. Von "extrem negativen Auswirkungen" auf den innerstädtischen Handel kann nicht gesprochen werden. Die Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel wurden im Rahmen mehrerer BBE-Gutachten untersucht und widerlegt.

Zu Punkt 4)

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. soll nach den Zielen der Landesplanung als mögliches Oberzentrum maßgebliche Versorgungsfunktionen sowohl für die eigene Bevölkerung als auch die Bevölkerung in dem ihr zugewiesenen Verflechtungsbereich erfüllen. Um diese Funktion nachhaltig sicherstellen zu können, muss der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ein gewisser Handlungsspielraum zugestanden werden. Dies ist u.a. auch vor dem Hintergrund des regionalen und vor allem überregionalen Wettbewerbs zu sehen, wonach die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Einzelhandelsstandort und mögliches Oberzentrum v.a. mit den nächstgelegenen Oberzentren Nürnberg, Amberg, Regensburg und Ingolstadt in Konkurrenz steht. Bereits heute sind in einzelnen Branchen Kaufkraftabflüsse in diese Zentren feststellbar. Anzuführen sind z.B. die Segmente Unterhaltungselektronik und Möbel. Angesichts der festzustellenden Einzelhandelsentwicklung in den Konkurrenzzentren in den

vergangenen Jahren, z.B. Ansiedlung von Einkaufszentren in Nürnberg (Mercado) und Regensburg (Regensburg Arkaden), kann das Vorhaben in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. dazu beitragen, Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und dabei gewisse Angebotsschwächen auszugleichen. Dies allein kann als hinreichender Grund angesehen werden, die in Rede stehende Planung zu begründen. Darüber hinaus wurde in mehreren Gutachten belegt, dass das Vorhaben in der geplanten Dimension und unter Beachtung der bauleitplanerischen Festsetzungen geeignet ist, die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln, ohne dabei die städtebauliche Ordnung in nicht unerheblicher Weise zu beeinträchtigen.

Nicht zuletzt ist anzuführen, dass im Vorfeld und während des laufenden Prozesses der Planung für das Einkaufszentrum mehrere Gutachten mit detaillierten Bestandserhebungen erstellt wurden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Begründung.

Zu Punkt 5)

Die BBE Unternehmensberatung hat im Jahr 2000 ein Verträglichkeitsgutachten für eine Planung eines Einkaufszentrums mit 12.500 qm Verkaufsfläche erstellt. Im Jahr 2005 wurde von Seiten des Investors ein modifiziertes Konzept mit einer geplanten Verkaufsfläche von 11.000 qm vorgelegt, was wiederum von der BBE Unternehmensberatung GmbH gutachterlich untersucht wurde.

Insofern handelt es sich um zwei voneinander unabhängige Gutachten. Die Verkaufsflächen-Abweichung resultiert daher aus unterschiedlichen Planvarianten. Auch wurde eine Reduzierung der Verkaufsfläche aus städtebaulichen Gründen im Rahmen eines BBE-Gutachtens nicht empfohlen.

Einer im Jahr 2007 erfolgten Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse wurde abermals eine leicht modifizierte Planung mit einer Verkaufsfläche von 12.300 qm unterstellt.

Zu Punkt 6)

Die BBE Unternehmensberatung kommt in der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2005 und in der Fortschreibung im Jahr 2007 zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Einkaufszentrums insgesamt zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt führt. Zwar werden aus Gutachtersicht wettbewerbliche Auswirkungen zu verzeichnen sein, gleichwohl werden dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich erwartet. Umsatzzumlenkungen werden insgesamt durch die zu erwartenden Positiveffekte überkompensiert.

Weiterhin können u.a. angeführt werden:

Das geplante Einkaufszentrum kann dazu beitragen, bestehende Lücken im Branchen- und Angebotsmix des Neumarkter Innenstadthandels zu schließen und Kaufkraftabflüsse zu Konkurrenzstandorten im weiteren Umland insbesondere im Bereich Unterhaltungselektronik zu reduzieren. Im Zusammenhang mit letztgenanntem Aspekt kann derzeit außerhalb der Innenstadt gebundene Kaufkraft, z.B. bei TeVi an der Nürnberger Straße, in die Innenstadt bzw. innenstadtnah zurückgeführt werden. Da in der Innenstadt kaum nennenswerte Angebote, die zudem für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt prägend sind, existieren, werden innerstädtische Betriebe auch kaum von Umverlagerungswirkungen tangiert. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt wird damit nicht beeinträchtigt sondern vielmehr gestärkt.

Aufgrund der unmittelbaren räumlich-funktionalen Anbindung an die Innenstadt bzw. den Haupteinkaufsbereich können fußläufige Austauschbeziehungen und Synergiewirkungen zwischen dem Innenstadthandel und den Betrieben des geplanten Einkaufszentrums erwartet werden.

In diesem Zusammenhang kann z.B. auch eine deutliche Frequenzsteigerung in der Unteren Marktstraße erwartet werden. Nicht zuletzt ist anzuführen, dass im Bereich der Zentrenleit-sortimente Bekleidung und Schuhe Verkaufsflächenobergrenzen und die Anzahl der maximal zulässigen Betriebe festgesetzt werden, um etwaige Auswirkungen auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu reduzieren, so dass eher ergänzende denn kanibalisierende Effekte zu erwarten sind.

Zu Punkt 7)

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Neumarkt ist zwischen 1990 und 2004 um rd. 14,5 % gestiegen (vgl. Bayerisches Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik). Gleichwohl hat sich das prozentuale Wachstum seit Ende der 90er Jahre/Anfang 2000 bis 2004 reduziert. Seit 2004 (39.582 Einwohner) ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Laut offizieller Statistik lag die Einwohnerzahl Ende 2006 bei 39.414. Bis 2010 soll jedoch die Einwohnerzahl der Stadt gemäß den Prognosen der Bertelsmann-Stiftung „Wegweiser Demographie“ sogar auf 39.618 Einwohner ansteigen, bis 2015 wiederum auf 39.499 sowie bis 2020 auf 39.188 Einwohner absinken. Gemäß den Prognosen läge die Einwohnerzahl in der Stadt Neumarkt im Jahr 2020 gegenüber 2006 lediglich um 226 Einwohner niedriger. Insofern ist langfristig allenfalls eine leichte Abnahme der Einwohnerzahl, jedoch auch mit großen Schwankungen nach oben zu erwarten.

Bei der Prognose des perspektivischen Kaufkraftvolumens ist überdies zu berücksichtigen, dass dem Neumarkter Einzelhandel nicht allein Kaufkraft aus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zufließt, sondern aufgrund der zentralörtlichen Funktion als mögliches Oberzentrum in hohem Maße auch Kaufkraft aus der Region bzw. dem Landkreis. Die ermittelte Einzelhandelszentralität für die Stadt von 143 % bestätigt dies. Die Bevölkerungszahl des Landkreises wird sich der Bertelsmann-Stiftung zufolge bis 2020 deutlich erhöhen, von z.B. 129.846 Einwohnern in 2005 um 3.299 auf 133.145 Einwohner in 2020. Durch diese Steigerung würde der leichte Bevölkerungsrückgang in der Stadt Neumarkt überkompensiert.

Vor diesem Hintergrund kann insgesamt angenommen werden, dass dem Einzelhandel in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. perspektivisch in einem moderaten Ansatz zumindest eine stabile Nachfrageplattform „zur Verfügung“ steht. Dies wurde auch den Verträglichkeitsanalysen für das geplante Einkaufszentrum zugrunde gelegt, so dass die aufgestellte Behauptung zu günstiger Annahmen für das geplante Einkaufszentrum nicht zutrifft.

Zu Punkt 8)

Welche Nutzungsüberlegung früher vorgesehen war ist für das vorliegende Verfahren unerheblich. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche die in der aktuellen Planung mit 12.500 qm festgesetzt werden soll, nennt bereits die Landesplanerische Stellungnahme aus dem Jahr 2000 die im Schreiben vom Mai 2007 bestätigt wird. Über 12.500 qm hinausgehende Verkaufsflächen sind im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Zu Punkt 9)

Das Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak, geht von etwa 4.500 einfahrenden Fahrzeugen und einem 6-fachen Parkplatzumschlag je Tag aus. Dieses Gutachten basiert auf fundierten Zahlenwerten vergleichbarer Einkaufszentren. Auch die Kaufland Dienstleistungs GmbH teilt auf Anfrage mit: Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen über die Entwicklung unserer Häuser und ähnlicher Einkaufszentren wie dem in Neumarkt geplanten, konnten wir uns den vom Ingenieurbüro Kurzak in Ansatz gebrachten Zahlen, Ansätzen und Rechenweg voll anschließen. Die für das Einkaufszentrum in Ansatz gebrachten rd. 4200 Kundenfahrzeuge pro Tag und Richtung, dürften unserer Ansicht für die geplante Struktur des Objektes eher die Obergrenze darstellen, bedingt durch die vorgesehenen Hauptbetriebe Kaufland und Media Markt sowie die proportional dazu relativ kleineren Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte.

Es wird daher kein Grund gesehen, dass das geplante Stellplatzangebot „die Verkehrssituation erheblich verschärfen und zu einem ausgeweiteten Ziel- und Suchverkehr (zusätzlich über die Glaser/Kastengasse) führen“ wird.

Der Einwand, dass vor einigen Jahren im Frühjahr eine Feinstaubmessung im Bereich der Nürnberger Straße über 2 – 3 Monate durchgeführt und hierbei durchgehend eine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt worden sein soll, wurde überprüft. Weder beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), noch beim Landratsamt Neumarkt, Technischer Umweltschutz, liegen hierzu Unterlagen oder Ergebnisse vor. Fakt sind nur die im Jahr 2000 an einzelnen Tagen im Februar und April, in Neumarkt i.d.OPf. durchgeführten Stichprobenmessungen.

Für die Beurteilung nach der 22.BImSchV sind Staubmessungen nur relevant, die den Zeitraum eines ganzen Jahres (Jahresmessung) umfassen.

In der vom LfU Bayern erstellten Immissionsprognose für die Luftschadstoffe im Jahr 2010, am Schwarzachweg, an der Nürnberger Straße und an der Dammstraße ging in die Berechnung die Vorbelastung für Feinstaub (PM₁₀) mit 21 µg/m³ ein. Die Vorbelastung wurde anhand der vorliegenden Werte von ganz Bayern eingesetzt. Diese Vorbelastung beträgt nach der kontinuierlichen Messstation in der Stadt München für Staub (PM₁₀) zwischen 22 µg/m³ und 24 µg/m³. Bayernweit schwankt diese Vorbelastung zwischen 19 µg/m³ und 22 µg/m³. Die Berechnung erfolgte mit dem Ausbreitungsmodell IMMIS-Luft unter der Annahme dass das geplante Einkaufszentrum mit Tiefgarage in Betrieb ist.

Die Berechnung zeigt, dass die Zusatzbelastung durch den Verkehr im betrachteten Bereich mit 1 µg/m³ gering ist.

Für die Beurteilung der Werte gilt die 22. BImSchV. Der ab 01.01.2005 einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub (PM₁₀) für den Jahresmittelwert (JMW) von 40 µg/m³ sowie für den Tagesmittelwert von 50 µg/m³ wird nicht überschritten.

Es sind somit nicht die „erheblich negativen Auswirkungen auf die klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse“ zu befürchten.

Zu Punkt 10)

Der immissionsschutztechnische Bericht, vom 09.10.2007, erstellt durch das Büro Sorge, war Bestandteil der erneuten Auslegung vom 29.01.2008 bis 28.02.2008. In den Berechnungen dieses Berichts ist der Lieferverkehr für das Einkaufszentrum mit 51 Lkw-Anfahrten und 51 Lkw-Abfahrten pro Tag eingestellt. Diese Anzahl der Lkw-Fahrten wurde anhand bekannter Werte für den Lieferverkehr vergleichbarer Einkaufszentren ermittelt.

Punkt 11/12)

Diese Aspekte wurden in den Untersuchungen berücksichtigt. So wurde z.B. angeführt, dass die relevanten innerstädtischen Betriebe insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels bereits heute unter einem hohen Konkurrenzdruck, der insbesondere aus der Präsenz systemgleicher Supermärkte und Discountmärkte in peripheren Lagen resultiert und vor dem Hintergrund der festzustellenden Entwicklung in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Lebensmitteleinzelhandel zukünftig weiter verschärfen dürfte. Verstärkt wird dies darüber hinaus durch erkennbare Standort- und Ausstattungsnachteile der relevanten innerstädtischen Betriebe, z.B. geringe Verkaufsflächenausstattung, keine direkt zugeordneten Stellplätze. Vor diesem Hintergrund rechnen die Gutachter unabhängig von der Frage der Realisierung des geplanten Einkaufszentrums mit einer Marktanpassung in Bezug auf zumindest einen der relevanten innerstädtischen Anbieter bzw. Lebensmittelbetriebe, die sich u.a. auch in einer Standortverlagerung aus der Innenstadt an einen vergleichsweise dezentralen Standort äußern könnte. Hierdurch würde unter Umständen die Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung beeinträchtigt. Mit dem geplanten SB-Warenhaus kann dieser Entwicklung gegengesteuert werden. Dadurch würde eine fußläufige Nahversorgung der Innenstadtbevölkerung nachhaltig gesichert.

Zu Punkt 13)

Die Flächenleistung für das geplante Einkaufszentrum wurde in den Untersuchungen der BBE in 2007, in Abhängigkeit der Planvariante, auf rd. 3.800 EUR pro qm Verkaufsfläche bis rd. 4.800 EUR pro qm Verkaufsfläche ermittelt. Dies entspricht in etwa branchen- und betriebsformenüblichen Durchschnittswerten und muss keinesfalls -wie angeführt- deutlich höher anzusetzen sein. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass sich die Flächenproduktivität auf eine zugrunde gelegte Verkaufsfläche von 12.300 qm bezieht und nicht, wie möglicherweise fälschlich angenommen, auf 15.000 qm.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass eine Bewertung dieser so genannten Flächenproduktivitäten nicht pauschal, sondern unter Berücksichtigung der jeweiligen Raum- und Wettbewerbsstrukturen vorgenommen werden muss. So stellt der obere Wert der in der Verträglichkeitsanalyse ermittelten Flächenproduktivität angesichts der gegebenen Raum- und Wettbewerbsstrukturen am Standort Neumarkt i.d.OPf. aus Gutachtersicht durchaus eine ambitio-

nierte Größenordnung und damit hinsichtlich der Bewertung städtebaulicher Auswirkung eine Worst-Case-Betrachtung dar. Ein Vergleich von Standorten oder Städten -wie am Beispiel Donaueinkaufszentrum bzw. Regensburg angeführt- ist aufgrund der Individualität der jeweiligen Vor-Ort-Situationen ohnehin nur schwer möglich.

Zu Punkt 14)

Die Bindungswirkung des Bürgerentscheids ist entfallen. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sind städtebaulich gerechtfertigt. Siehe hierzu die Stellungnahmen des Planers zu den weiteren Punkten dieser Stellungnahme insbesondere zu Punkt 2) und Punkt 4).

Der Ebbaurechtsvertrag ist nicht Anlass für die Bauleitplanung.

Zu Punkt 15)

Für den Bebauungsplan wurden fortschreitend mit der Planung umfangreiche schallimmissionstechnische Untersuchungen durchgeführt in denen die vom Plangebiet ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und den weitergehenden Regelwerken untersucht und beurteilt wurden.

Im Bericht 9117.4a, des Ing. Büro Sorge, vom 09.10.2007, sind die Untersuchungsergebnisse zusammengefasst und bewertet. Dieser aktualisierte Bericht war auch Bestandteil der Auslegungsunterlagen der erneuten Auslegung vom 29.01.2008 bis 28.02.2008.

Zu Punkt 16)

Bestandteil der Auslegungsunterlagen war die Prognose der Feinstaubbelastung des LfU Bayern. Siehe hierzu auch die Ausführungen des Planers zu Punkt 9).

Nach der ersten Auslegung vom 23.07.2007 bis 22.08.2007 wurde die Planung überarbeitet und die Auslegungsunterlagen ergänzt. Dabei wurde das Resümee der BBE Gutachten - Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2005), Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum am „Unteren Tor“ in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2005), Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2005 für ein geplantes Einkaufszentrum am „Unteren Tor“ in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2007) - in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet, ebenso wie die Aussagen der Regierung der Oberpfalz zu den Belangen der Raumordnung.

Die erneute öffentliche Auslegung der überarbeiteten und ergänzten Planung erfolgte in der Zeit vom 29.01.2008 bis 28.02.2008.

Zu Punkt 17)

Der Hinweis betrifft Vergaberecht nach VOB nicht Bauplanungsrecht nach Baugesetzbuch. Der Inhalt des Bebauungsplan umfasst außer einer Sondergebietsfläche Zweckbestimmung Einkaufszentrum auch großflächig öffentliche städtische Straßenverkehrsflächen und angrenzende Teile von Grünflächen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt hier nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Ziele und Zweck des Bauleitplanverfahrens bestehen unabhängig von einem bestimmten Investor.

Die Stellungnahmen des Planers zu den anwaltlichen Schreiben RA Schlachter u. Kollegen, für Frau Sonja Ries, vom 20.08.07 u. 22.08.07. (Siehe 4.2.), gelten ebenso zum Schreiben von Frau Sonja Ries vom 22.08.07 und 24.02.08.

Insgesamt wird in der hier vorliegenden Bauleitplanung die Berücksichtigung der öffentlichen und der privaten Interessen als ausgewogen betrachtet.

Die Stellungnahmen des Planers zu den Schreiben von Frau Sonja Ries, vom 20.08.07, 22.08.07 u. 24.02.08, (Siehe 4.1.), gelten ebenso zu den anwaltlichen Schreiben RA Schlachter u. Kollegen, für Frau Sonja Ries, vom 20.08.07 u. 22.08.07. (Siehe 4.2.).

Im **Schreiben vom 20.08.2007 zum Bauantrag Krause**, Bau eines Einkaufszentrums, BV B2007-129, bringt **Frau Sonja Ries** Einwände vor, die sich mit denen in ihrem Schreiben

vom 22.08.2007 decken, zu den angesprochenen Themenbereichen wie: zulässige Verkaufsflächen, Gutachten der BBE GmbH Verträglichkeitsanalysen, Auswirkungen auf die Innenstadt, Warensortimente, Verkehrsabwicklung. Hierzu wird deshalb auf die Stellungnahmen des Planers zum Schreiben Ries vom 22.08.2007 und auf die Stellungnahmen des Planers (siehe 4.2.) zu den anwaltlichen Schreiben RA Schlachter u. Kollegen, für Frau Sonja Ries, vom 20.08.07 u. 22.08.07, verwiesen. Diese Stellungnahmen des Planers gelten auch zum Schreiben von Frau Sonja Ries vom 20.08.07. Zum Thema Parken in der Innenstadt wurde bereits 2007 vom Stadtrat ein externes Planungsbüro beauftragt, ein Parkraumkonzept zu erstellen.

Insgesamt wird in der hier vorliegenden Bauleitplanung die Berücksichtigung der öffentlichen und der privaten Interessen als ausgewogen betrachtet.

4.2. Rechtsanwälte Schlachter und Kollegen, Regensburg, für Frau Sonja Ries, Dietrichstraße 10, Neumarkt i.d.OPf.

I. Schreiben vom 20.08.07

Zum Bauantrag der Firmengruppe Krause (Neubau eines Fachmarktzentrums mit Stellplätzen in Neumarkt i. d. OPf.) gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 20.07.07

Unsere Mandantin: Sonja Ries, Dietrichstraße 10, 92318 Neumarkt

hier: **Einwendungen**

1. Kaufkraftabfluss

Wie Sie wissen, ist unsere Mandantin (Vollmacht in Ablichtung nochmals anbei) Eigentümerin des Grundstücks mit der Fl.Nr. 154 der Gemarkung Neumarkt (Oberer Markt und Kastengasse 24).

Dort betreibt unsere Mandantin bekanntlich zwei Geschäftshäuser, nämlich zur Kastengasse hin ein Reisebüro, zum oberen Markt hin ein Textilgeschäft (Mister & Lady Jeans). Bekanntlich wurden die beiden Geschäftshäuser unserer Mandantin mit hohen Kosten von Grund auf saniert, nachdem - vor dem ersten Bürgerentscheid - das damals geplante Einkaufszentrum aufgegeben wurde.

Das gegenständliche Bauvorhaben soll eine gewerbliche Nutzfläche von 51.090 m² erhalten (inkl. Stellplätzen). Nach der Baubeschreibung vom 27.06.07 sollen im 1. und 2. UG 736 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist mithin ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr zu erwarten, mit einem ganz enormen Kundenaufkommen. Wir gehen deshalb davon aus, dass es durch das gegenständliche Bauvorhaben zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss in der Innenstadt kommt (vgl. dazu Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung 7. Auflage, Erläuterung 25.5 zu § 11 BauNVO), zumal das Angebot innenstadtrelevanter Waren bislang wohl nicht ausgeschlossen wurde. Das gegenständliche Bauvorhaben bringt damit nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mit sich, die unsere Mandantin nicht hinzunehmen hat. Dies gilt um so mehr, als die mehrfach erwähnte Verträglichkeitsanalyse zur Innenstadtverträglichkeit nicht ausgelegt wurde. Sie wurde uns auch - trotz Vorhalts- nach unserer Aktenbitte nicht zur Verfügung gestellt, so dass zulasten des Bauvorhabens tatsächlich davon auszugehen ist, dass dieses nicht innenstadtverträglich ist.

2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Der enorme Umfang des Bauvorhabens (siehe oben 1.) wird außerdem ein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, dass unsere Mandantin auch und gerade rügen kann (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Randnrn. 109, 87 und 96 zu § 11 BauNVO). Wir können insoweit auch nicht davon ausgehen, dass das schalltechnische Gutachten vom 26.06.07 diese Bedenken ausräumt, zumal im Entwurf

zum Umweltbericht zum Bebauungsplan auf Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens vom 12./13.07.07 hingewiesen wurde. Letzteres ist uns wiederum unbekannt, was ebenfalls zulasten des Bauvorhabens geht.

Wir bitten deshalb abschließend, den Einwendungen unserer Mandantin entsprechend Rechnung zu tragen, und uns über die Berücksichtigung dieser Einwendungen zu benachrichtigen.

II. Schreiben vom 22.08.07 der Rechtsanwälte Schlachter und Kollegen, Regensburg, für Frau Sonja Ries, Dietrichstraße 10, Neumarkt i.d.OPf.

Im Anschluss an unser Schreiben vom 20.08.07, mit dem wir Einwendungen gegen den Bauantrag der Firmengruppe Krause vorgebracht haben, nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin auch Stellung zum Bebauungsplanentwurf "Unteres Tor" sowie dem Flächennutzungsplanänderungsentwurf für diesen Bereich. Für unsere Mandantin äußern wir folgende **Stellungnahme**:

1. Kaufkraftabfluss

Bekanntlich betreibt unsere Mandantin als Vermieterin zwei Geschäftshäuser in der Innenstadt, weshalb sie vom geplanten Einkaufszentrum als Einzelhandelsunternehmerin unmittelbar betroffen ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Schreiben vom 20.08.07 und machen diese zum Gegenstand dieser Stellungnahme (vorsorglich nochmals in Ablichtung anbei).

Der mit Bebauungsplanentwurf ausgewiesene großflächige Einzelhandel ist geeignet, den Markt im Innenstadtbereich massiv zu beeinflussen. Es ist zu berücksichtigen, dass in der Stadt Neumarkt ohnehin überschüssige Verkaufsflächen vorhanden sind. Mit einer Verkaufsfläche pro Einwohner von 2,4 m² liegt man hier deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Auch vor dem Hintergrund der bundesweit schwierigen Lage des deutschen Einzelhandels (Umsatzrückgang) ist bei Ausführung der Planung zu befürchten, dass aufgrund der neuen Konkurrenzsituation weitere Leerstände in der Innenstadt hinzukommen. Diese Punkte wurden im Rahmen der Stadtratssitzungen an verschiedener Stelle diskutiert und sind nicht nur vor diesem Hintergrund bei der Planung zu berücksichtigen und ernst zu nehmen.

Es ist auch äußerst fraglich, ob sich durch den Bau des geplanten Einkaufszentrums der Markt tatsächlich beleben lässt. Selbst wenn sich der Trend abfließender Kaufkraft durch den Bau des Einkaufszentrums stoppen ließe, ist wenigstens zu befürchten, dass hier eine Verlagerung des Innenstadtmarktes auf das Einkaufszentrum stattfindet. Die hiermit verbundenen konkreten Auswirkungen auf den Einzelhandel, die sich im Einzelfall existenzgefährdend auswirken können, wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Hier sind im Übrigen sämtliche Nebenbereiche bzw. Nebenstraßen, in denen sich Einzelhandelsgeschäfte finden, zu berücksichtigen.

Weiter ist zu beachten, dass sich in den Geschäften der Innenstadt kurzfristig Änderungen im Sortiment ergeben werden, die von den einzelnen Unternehmern kompensiert werden müssen. Dabei sind die bislang getroffenen Feststellungen zum "sonstigen Handel" zu ungenau, weitere Auswirkungen, die ein Einkaufszentrum mit der vorgesehenen enormen Verkaufsfläche haben kann, wurden nicht in die Abwägung mit einbezogen.

Auch nicht berücksichtigt wurden bei der im Januar 2005 angestellten Untersuchung die Auswirkungen der Jahreszeiten, nicht zuletzt in Bezug auf die Kauffreude der Einwohner. Überdies ist festzuhalten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Neumarkt seit Jahren konstant 39.700 beträgt, ein Wachstum sich nicht feststellen lässt. Es stellt sich also die Frage, wo die zusätzliche Kaufkraft, die mit Planung des Einkaufszentrums geschaffen werden soll, ihren Ursprung haben soll. Auch unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass in der Fachhoch-

schule nur Teilzeitsemesterstudiengänge angeboten werden, wird die Nachfrage insgesamt mindestens gleich bleiben, eher noch abnehmen. Für die Planung besteht deshalb kein Bedarf im Allgemeinen, im Besonderen ist die Existenz unserer Mandantin bedroht. Damit wird auch der allgemeine Planungsgrundsatz der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) verletzt.

Es ist auch nicht richtig anzunehmen, der Stadt Neumarkt hier einen gehobenen bzw. spezialisierten Bedarf an Konsumgütern zuzuweisen. Schließlich war das geplante Objekt zunächst mit einer Verkaufsfläche von rund 11.000 m² konzipiert. Nunmehr ist, vgl. auch den ausgelegten Bauantrag der Firmengruppe Krause, von einer Fläche von rund 15.000 m² auszugehen. Dies hat zum Einen zur Folge, dass sich oben beschriebene Auswirkungen noch verstärken, und ist andererseits im Hinblick auf das gesamte Konzept mit sämtlichen Auswirkungen (insbesondere Verkehr, Immissionsschutz) zu beachten. Wir verweisen hier auch auf die 60. Stadtratsitzung vom 20.06.07. Hier wurde davon ausgegangen, dass das Vorhaben ohne Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sei, wenn die Gesamtverkaufsfläche 12.500 m² nicht überschreitet.

2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Auch hier verweisen wir zunächst auf unsere Ausführungen mit Schreiben vom 20.08.07 und machen diese zum Gegenstand dieser Stellungnahme. Die zu befürchtenden deutlich erhöhten Immissions- und Abgasbelastungen betreffen auch und gerade den Einzelhandel in der Altstadt. Es stellt sich weiter die Frage, ob die der Verkehrsuntersuchung vom 07.12.06 zugrunde liegenden Daten hier ausreichend Prognosesicherheit bieten. Jedenfalls aber müssen die speziellen Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten der Bürger in der Innenstadt mit den entsprechenden Konsequenzen für den Einzelhandel berücksichtigt werden. Dies gilt auch für die vorgesehene Stellplatzanzahl. Besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, dass die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze auch darüber entscheidend ist, wie viel Verkehr, und damit Lärm im Innenstadtbereich entstehen kann.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Dammstraße eine fast unüberbrückbare Trennlinie zur Altstadt hin bildet, die durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen noch verstärkt wird. Aufgrund dieses erhöhten Verkehrsaufkommens wird der Zugang zur Innenstadt also weiter erschwert bzw. abgeschnitten.

3. Wertminderung

Auch hier verweisen wir zunächst auf unsere Ausführungen mit Schreiben vom 20.08.07, die wir in Zusammenschau mit obigen Ausführungen, die weitergehend eine Wertminderung der Grundstücke unserer Mandantin begründen, zum Gegenstand dieser Stellungnahme machen.

Sämtliche obigen Ausführungen sind vor dem Hintergrund des § 11 BauNVO zu sehen. Vor diesem Hintergrund sind schädliche Umwelteinwirkungen, wie in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführt, zu erwarten. Aufgrund oben genannter Gesichtspunkte sind hier auch städtebauliche Vorgaben zu berücksichtigen. Wengleich konkrete wirtschaftliche oder gesellschaftspolitische Auswirkungen des geplanten Vorhabens sich nicht in § 11 BauNVO widerspiegeln, sind dennoch bei der Bauleitplanung auch die Belange der Wirtschaft, insbesondere hier die Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Es darf hier nicht verkannt werden, dass den mittelständischen Betrieben des Einzelhandels eine erhebliche Bedeutung für die geordnete städtebauliche Entwicklung zukommt, da sie eine ausgewogene und den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Versorgung sicherstellen, vgl. hierzu Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, § 11 Rd. Ziffer 14.1.

Die oben beschriebenen negativen Auswirkungen auf die mittelständische Struktur der Einzelhandelsgeschäfte gerade in der Innenstadt sind hier vor allem deshalb relevant, weil auf-

grund der verkehrstechnischen Trennung der Einkaufsmöglichkeiten durch die Dammstraße einerseits und der geplanten unverhältnismäßigen Größe des Objekts andererseits eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet ist. Im Rahmen der Bauplanung ist deshalb unter Beachtung oben genannter Einwände deutlich präziser auf die vorliegende branchenspezifische Verkaufsflächensituation in der Gemeinde sowie in Nachbargemeinden einzugehen. Dies ist bislang nicht in ausreichendem Maße geschehen.

Wir ersuchen daher um Berücksichtigung dieser Einwände in dem weiteren Verfahren.

Stellungnahme des Planers:

Zu Punkt 1) des Schreibens vom 20.08.2007

Kaufkraftabfluss

Die vorgebrachten Ausführungen zum „Kaufkraftabfluss“ basieren lediglich auf Annahmen, die u.a. mit Verweis auf Sekundärliteratur belegt werden. Die tatsächlich zu erwartenden Umsatzumlenkungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels wurden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse im Jahr 2005 und der Aktualisierung im Jahr 2007 gutachterlich quantifiziert. Zwar werden durch die Realisierung des Planvorhabens wettbewerbliche Auswirkungen durch Umsatzverlagerungen von bestehenden Betrieben erwartet, diese werden jedoch wie mehrfach belegt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und/oder die Nahversorgung der Bevölkerung hervorrufen.

Wie das Beispiel Unterhaltungselektronik zeigt, ist auch ein Kausalzusammenhang zwischen einem „erheblichen Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt“ und innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zwangsläufig, da das relevante Umsatzvolumen derzeit zum überwiegenden Anteil (knapp 80 %) außerhalb der Innenstadt, z.B. bei TeVi, gebunden wird.

Zutreffend ist, dass wiederum bei den Zentrenleitsortimenten Bekleidung und Schuhe der Großteil der Umverlagerungsvolumens zu Lasten der Innenstadtanbieter gehen dürfte, gleichwohl wird für diese Sortimente in Anlehnung an die gutachterlichen Empfehlungen auch eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen und eine bauleitplanerische Festsetzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß (z.B. Bekleidung 2.000 qm, max. 4 Läden, Schuhe 600 qm, max. 2 Läden) getroffen.

Zu Punkt 1) Schreiben vom 22.08.2007

Kaufkraftabfluss

Punkt 1 zweiter Absatz: In der Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum (2005 und Aktualisierung 2007) wurden auf Basis von Modellrechnungen standortbezogene Aussagen zu den zu erwartenden Umverlagerungswirkungen getroffen und diese hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit bewertet. Umverlagerungswirkungen werden demnach - wie bereits mehrfach angeführt- zu erwarten sein, jedoch keine städtebauliche Relevanz aufweisen. Insofern stellt die Ausführung, dass der im Bebauungsplan ausgewiesene großflächige Einzelhandel geeignet sei, den Markt im Innenstadtbereich massiv zu beeinflussen, eine nicht belegte These bzw. durch das Gutachten widerlegte dar.

Auch ein Verweis auf einen etwaigen „Verkaufsflächenüberschuss“ stellt keine hinreichende Beurteilungsgrundlage für eine massive Beeinflussung des Innenstadteinzelhandels dar. Vielmehr muss dies differenziert z.B. nach Branchen, der jeweiligen Angebotsausstattung und vor dem Hintergrund der Raum- und Wettbewerbsstruktur gesehen werden. So können beispielsweise durch die Präsenz eines großflächigen Möbelhauses etwaige Ausstattungsdefizite in anderen Branchen überdeckt werden. Auch muss berücksichtigt werden, dass die Einzelhandelsausstattung in ländlichen Region wie Neumarkt i.d.OPf. vor allem in den kleineren Orten im Stadt-Umland-Bereich wie Berg z.T. sehr schwach bestückt ist und daher das Einzelhandelsangebot in der Kernstadt -hier Neumarkt- maßgebliche Versorgungsfunktionen für das Umland erfüllt, was durchaus auch eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bedingt.

Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland in den vergangenen Jahren durchaus leichte Steigerungen zu verzeichnen hatte. Während 2004 der Einzelhandelsumsatz in Deutschland bei rd. 386,3 Mrd. EUR lag, erreichte er in 2006 rd. 391,9 Mrd. EUR (vgl. Hauptverband des Deutschen Einzelhandels, Berlin). Dies soll nicht über die negative Entwicklung z.B. zwischen 2001 und 2003 hinwegtäuschen. Gleichwohl soll damit aufgezeigt werden, dass der deutsche Einzelhandel nicht per se und dauerhaft in einer „schwierigen Lage“ befindet und daraus zwangsläufig infolge neuer Konkurrenz „weitere Leerstände in der Innenstadt“ befürchtet werden müssen.

Punkt 1) dritter Absatz: Eine Verlagerung des „Innenstadtmarktes“ auf das geplante Einkaufszentrum, wie im Schreiben dargelegt, konnte in den angestellten Verträglichkeitsanalysen nicht abgeleitet werden, wenngleich es zu einer gewissen Verschiebung der Standortgewichte, die derzeit auf den oberen Markt konzentriert sind, kommen wird.

Eine Verlagerung ist u.a. deshalb nicht zu befürchten, weil z.B. ein Elektrofachmarkt und ein SB-Warenhaus, die zusammen deutlich mehr als die Hälfte des Verkaufsflächenangebotes im geplanten Einkaufszentrum stellen, derzeit in der Innenstadt nicht ansässig sind und daher nicht verlagert werden können.

Weiterhin ist anzuführen, dass die großen Einzelhandelsbetriebe am Oberen Markt und in der Kloostergasse über Verkaufsflächen verfügen, die in dieser Größe innerhalb des Einkaufszentrums gemäß den textlichen Festsetzungen kaum bzw. nur zum Teil zu realisieren wären. Eine Verlagerung in das geplante Einkaufszentrum bei gleichzeitiger Verkleinerung der Verkaufsfläche kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch eher unwahrscheinlich und keinesfalls für alle Großbetriebe vorstellbar. Insgesamt würden damit die ansässigen Magnetbetriebe auch weiterhin ihre Ankerfunktion z.B. am Oberen Markt wahrnehmen.

Für den Textilsektor kann beispielsweise angesichts der Verkaufsflächenfestsetzungen auf max. 2.000 qm und der Begrenzung der Ladeneinheiten auf maximal 4 Betriebe die Verlagerung mehrerer großer Textilanbieter ausgeschlossen werden, so dass eine Störung des Gleichgewichts kaum zu erwarten ist. Im Drogeriesektor ist eine Verlagerung des Kaufhauses Müller ebenfalls kaum anzunehmen, zumal der Betrieb gegenwärtig bereits mehr als die gemäß B-Plan zulässige Verkaufsfläche (1.000 qm) aufweist.

Vor diesem Hintergrund kann eher angenommen werden, dass sich neben dem Angebotsschwerpunkt „Oberer Markt“ ein zweiter Angebotsschwerpunkt „Einkaufszentrum“ entwickelt, zwischen denen eine fußläufige Austauschbeziehung stattfindet. Davon könnten auch die sonstigen Betriebe vor allem entlang der Laufwege profitieren. In gewisser Hinsicht wird es also zu einer Entzerrung des Angebotsschwerpunktes kommen, von der z.B. die Betriebe am Unteren Markt, der in den vergangenen Jahren von deutlichen Trading-Down-Tendenzen geprägt war, profitieren können.

Wie die Gutachten darüber hinaus zeigen, muss selbst eine Existenzgefährdung von Betrieben nicht zwangsläufig zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen, zumal wenn es sich nicht um standortprägende Frequenzbetriebe handelt. Da gemäß den Gutachten in der Summe eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt infolge des geplanten Einkaufszentrums angenommen werden kann, ohne die sensiblen Strukturen grundlegend zu beeinträchtigen, sind derartige Auswirkungen allenfalls von wettbewerblicher und keinesfalls von städtebaulicher Relevanz im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Auswirkungen hinsichtlich der Nebenlagen wurden in den Untersuchungen berücksichtigt. Einzelbetriebliche Auswirkungen können auch hier nicht ausgeschlossen werden. Gleichwohl würde dadurch die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht grundlegend beeinträchtigt, da hier keine maßgeblichen Anker- bzw. Frequenzbetriebe ansässig sind. Im Übrigen weist der Planstandort am Unteren Tor gegenüber einzelnen Nebenlagen in der Neumarkter Innenstadt durchaus deutliche Lagevorteile auf, so dass allenfalls eine Nebenlage durch eine andere ersetzt würde.

Punkt 1) vierter Absatz: Etwaige Auswirkungen im Bereich des „sonstigen Handels“ werden durch die Begrenzung der Verkaufsfläche pro Sortiment auf maximal 250 qm soweit reduziert, dass sie keine städtebauliche Relevanz aufweisen. Es steht außer Zweifel, dass ein einzelner Betrieb mit maximal 250 qm sortimentspezifischer Verkaufsfläche derart massive

Umsatzverlagerungen induziert, die einen für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bedeutenden Anbieter existenziell beeinträchtigt.

Punkt 1) fünfter Absatz: Die Berücksichtigung der „Auswirkungen der Jahreszeit auf die Kauffreude der Einwohner“ spielt im Zusammenhang mit den zu erwartenden Umsatzumlenkungen eine unbedeutende Rolle. Als Beurteilungsgrundlage für die „Kauffreude“ der Einwohner dient die Kaufkraft der Bevölkerung pro Jahr und Sortiment. Im Hinblick auf die Umverlagerungswirkungen zu Lasten von Standorten ist dabei unerheblich, zu welchem Zeitpunkt die Einwohner ihr Geld ausgeben. Entscheidend ist vielmehr, an welchen Standorten es umsatzwirksam wird. So kann z.B. nicht angenommen werden, dass Kunden im Frühjahr ein Gerät in Nürnberg, im Herbst in Neumarkt kaufen.

In Bezug auf die Kaufkraftbasis für das geplante Einkaufszentrum sei auf die Ausführungen zu 4.1. Punkt 7) verwiesen. Darin wird klargestellt, dass die Einwohnerzahl der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht, wie behauptet, seit Jahren konstant 39.700 Einwohner beträgt, sondern durchaus Schwankungen -wenngleich moderater Art- aufweist. Überdies wurde aufgezeigt, dass perspektivisch angesichts der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung im Landkreis bei nur leichtem Rückgang in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit einer zumindest stabilen, wenn nicht sogar leicht steigenden Nachfrageplattform gerechnet werden kann. Ein Teil des erwarteten Umsatzes des geplanten Einkaufszentrums würde somit nicht per se umverlagerungswirksam.

Darüber hinaus wurden in der Verträglichkeitsanalyse etwaige Umsatzumlenkungen auf Basis von Modellrechnungen prognostiziert. Demnach werden Umverlagerungswirkungen jedoch nicht ausschließlich zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels, sondern -vor allem im Lebensmittel- und Unterhaltungselektroniksegment- in hohem Maße auch zu Lasten der dezentral gelegenen Fachmarktstandorte gehen. Darüber hinaus sind auch diffuse Umverlagerungswirkungen z.B. gegenüber Standorten im näheren und weiteren Umland zu erwarten, so dass insgesamt die Umsatzrekrutierung des geplanten Einkaufszentrums nachvollziehbar untersucht und belegt wurde.

Punkt 1) sechster Absatz: Die Annahme, nunmehr von 15.000 qm Verkaufsfläche auszugehen die die Auswirkungen noch mehr verstärken würden, entbehrt jeder Grundlage.

Im zitierten Bauantrag der Firmengruppe Krause, der der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vorliegt, wird eine Verkaufsfläche von 12.500 qm beantragt.

Der Bebauungsplan „Unteres Tor“ setzt in den Textlichen Festsetzungen unter § 2 (2) für das Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum fest:

- Die Gesamtverkaufsfläche darf 12.500 qm nicht überschreiten

Davon soll nicht abgewichen werden. Eine Änderung bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente ist nicht geplant.

Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar.

Zu Punkt 2) der Schreiben vom 20.08.2007 und 22.08.2007

Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Grundsätzlich ist davon auszugehen dass mit einer merkantilen Belegung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Hauptverkehrsstraßen einhergehen wird.

Für die Bauleitplanung „Unteres Tor“ liegt ein ausführliches Verkehrsgutachten, erstellt vom Büro Prof. Kurzak, vom 07.12.06, vor. Das Verkehrsgutachten geht für das EKZ von etwa 4.500 einfahrenden Fahrzeugen und einem 6-fachen Parkplatzumschlag je Tag aus. Diese Zahlen basieren auf fundierten Werten vergleichbarer Einkaufszentren. Das Gutachten zeigt, dass mit den geplanten Ausbaumaßnahmen der Straßen, die Verkehrsabwicklung kein Problem darstellt. Das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Einkaufszent-

rum ist in die Berechnungen eingestellt. Die Verkehrssimulation der Fa. Siemens bestätigt die Funktionsfähigkeit des Straßenkonzepts.

Die Schalltechnischen Gutachten vor dem 26.06.07, Ergänzung 12./13.07.07, entsprechen nicht mehr dem aktuellen Planungsstand. Bestandteil der erneuten Auslegung vom 29.01.08 bis 28.02.08 war bezüglich der Schallemissionen das Gutachten des Ing. Büro Sorge (9117.4 a), vom 09.10.07. Laut diesen Berechnungen entstehen durch die Bauleitplanung „Unteres Tor“ für die Innenstadt keine relevanten Schallimmissionen.

In die Immissionsprognose für die Luftschadstoffe im Jahr 2010, am Schwarzachweg, an der Nürnberger Straße und an der Dammstraße, wurde vom LfU Bayern, für Feinstaub (PM₁₀) 21 µg/m³ als Vorbelastung eingesetzt. Die Vorbelastung beträgt nach der kontinuierlichen Messstation in der Stadt München für Staub (PM₁₀) zwischen 22 µg/m³ und 24 µg/m³. Bayernweit schwankt diese Vorbelastung zwischen 19 µg/m³ und 22 µg/m³. Die Berechnung erfolgte mit dem Ausbreitungsmodell IMMIS-Luft unter der Annahme dass das geplante Einkaufszentrum mit Tiefgarage in Betrieb ist.

Die Berechnung zeigt, dass die Zusatzbelastung durch den Verkehr im betrachteten Bereich mit 1 µg/m³ gering ist.

Für die Beurteilung der Werte gilt die 22. BImSchV. Der ab 01.01.2005 einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub (PM₁₀) für den Jahresmittelwert (JMW) von 40 µg/m³ sowie für den Tagesmittelwert von 50 µg/m³ wird nicht überschritten.

Es sind somit keine „deutlich erhöhten Immissions- und Abgasbelastungen zu befürchten die auch und gerade den Einzelhandel in der Altstadt belasten“.

Für den Bereich der Innenstadt stehen neben den Kurzzeitparkplätzen an der Marktstraße u.a. in den Parkhäusern Rosengasse und Ringstraße sowie in der Tiefgarage am Residenzplatz ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Für das Einkaufszentrum sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Siehe B-Plan, Textliche Festsetzungen § 6 (1). Die in der Planung dafür vorgesehenen Tiefgaragengeschosse bieten genügend Fläche um ausreichend Stellplätze vorzuhalten.

Die Verknüpfung des Plangebietes mit der Innenstadt sichert die geplante Unterführung der Dammstraße für Fußgänger und Radfahrer. Über Rampen, Treppen und Aufzüge wird das unterschiedliche Höhenniveau überwunden. Aus der Unterführung soll die Tiefgarage des Einkaufszentrums einen direkten Zugang erhalten. (§ 6 (2) Textliche Festsetzungen).

In Richtung Landratsamt und Gymnasien wird, abgestimmt mit dem Schulwegekonzept, die Nürnberger Straße ebenfalls mit einem Fuß- und Radweg unterquert. Eine hohe Akzeptanz der Unterführungen kann heute durch geeignete bauliche Maßnahmen, - Aufweitungen der Rampen, Senkgärten – und mit einer attraktiven Beleuchtung erreicht werden.

Eine gemeinsame Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich von Unterführungen ist eine vielfach ausgeführte Lösung, besonders für zentrale Knotenpunkte. Die Unterquerung der Dammstraße mit der geplanten Breite von ca. 10 m und die Unterführung der Nürnberger Straße mit der Breite von ca. 6 m sind außergewöhnlich großzügig bemessen und somit mit üblichen Geh- Radwegunterführungen nicht gleichzusetzen. Es besteht hier ausreichend Raum für Fahrradfahrer und Fußgänger.

Zu Punkt 3) des Schreibens vom 22.08.2007

Wertminderung

Hierzu wird die Begründung des Bebauungsplanentwurfs sowie auf die Stellungnahmen des Planers unter 4.1. zu den Schreiben von Frau Sonja Ries, vom 22.08.07 u. 24.02.08 und auf die Stellungnahmen des Planers unter 4.2. zu den Punkten 1.) Kaufkraftabfluss und 2.) Erhöhtes Verkehrsaufkommen verwiesen.

Dort wurde bereits auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eingegangen und auf die dezidierte Sortimentsfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, in Abstimmung mit der Innenstadt.

Die städtebaulichen Belange als auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind in der Planung berücksichtigt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert,

wurden für das geplante Einkaufszentrum Festsetzungen bezüglich Verkaufsflächen, Sortimenten und Ladeneinheiten getroffen durch die die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die geplanten Einzelhandelsbetriebe des Einkaufszentrums angesichts des absolut zentral im Stadtgebiet gelegenen, integrierten Standorts einen Großteil der Bevölkerung direkt ansprechen werden. Die Erreichbarkeit des Standorts ist daher eher als Positivaspekt hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung zu sehen.

Gleichwohl würde auch die verbrauchernahe Versorgung der Innenstadtbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig sichergestellt. Die relevanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des geplanten Einkaufszentrums würden in zumutbarer Entfernung mittels einer fußgängergerechten Unterführung der Dammstraße erreicht werden können. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel an dezentralen Standorten im Stadtgebiet zu sehen, die schon heute eine Marktanpassung z.B. in Form einer Standortverlagerung des einen oder anderen Lebensmittelbetriebes in der Innenstadt und damit Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung erwarten lassen. Siehe hierzu auch Stellungnahme des Planers zu 4.1. Punkt 11/12.

Die Stellungnahmen des Planers zu den Schreiben von Frau Sonja Ries, vom 20.08.07, 22.08.07 u. 24.02.08, (Siehe 4.1.), gelten ebenso zu den anwaltlichen Schreiben RA Schlachter u. Kollegen, für Frau Sonja Ries, vom 20.08.07 u. 22.08.07. (Siehe 4.2.).

Insgesamt wird in der hier vorliegenden Bauleitplanung die Berücksichtigung der öffentlichen und der privaten Interessen als ausgewogen betrachtet.

4.3. Firma EP: Distler, Ringstraße 9, nimmt im Schreiben vom 21.08.07 Stellung zu den Verkaufsflächen im geplanten Einkaufszentrum/Bebauungsplan „Unteres Tor“:

Die Verkaufsflächen für o.a. Objekt wurden in einem Gutachten des BBE untersucht. In einem Pressebericht vom Oktober 2005 wird namentlich mein Elektrogeschäft genannt, welches nach Errichtung des Einkaufszentrums aufgeben müsse (ich sehe das strukturell bedingt nicht so!). Dies wäre lt. Gutachten im städtischen Wettbewerb jedoch verträglich, da gleichzeitig ein anderes Elektrogeschäft im Einkaufszentrum ansiedelt. Hierfür werden im mir zugesendeten Bebauungsplanauszug 3.000 qm Verkaufsfläche erlaubt.

Die Elektrohändler haben z. Zt. in der Stadt über 4.500 qm Verkaufsfläche und erzielen einen Jahresumsatz von ca. 25 Mio. Euro. Von den neuen 3.000 qm Verkaufsfläche können aufgrund der meinem Elektroverband bekannten Zahlen höchstens 25 % neue Kaufkraft nach Neumarkt fließen, die übrigen 75 % entstehen aus Umverteilung im Stadtgebiet.

In Neumarkt bestehen nach dem Bau von MediaMarkt nicht mehr 4.500 qm Verkaufsfläche, sondern zunächst 7.500 qm. Zusätzliche Kaufkraft ist aber nur für eine Flächenmehrung von 25% von 3.000 qm = 750 qm Verkaufsfläche da.

Mindestens 2.250 qm Verkaufsfläche für Elektro sind dann im Stadtgebiet also zuviel bzw. stehen leer. Eine Fläche so groß wie der vorhandene TeVi mit über 50 hochwertigen Arbeitsplätzen!!! Mein Geschäft kann hierzu nur einen Flächenbeitrag von 180 qm leisten, - andere die restlichen 92% Leerstand!

In Geld ausgedrückt bedeutet dies, dass bei den in unserer Branche durchschnittlich erzielbaren Jahresumsätzen von 5.500 Euro/qm die bestehenden, größtenteils mittelständischen Elektrohändler auf rund 12 Mio. Euro Umsatz pro Jahr verzichten müssen (und der Stadt Steuereinnahmen verloren gehen), damit ein neuer Großer mehr als 50% der Verkaufsfläche des Elektrohandels in Neumarkt belegen kann, obwohl er seine Steuer nicht(!) am Marktstandort abführt. Ich weiß nicht, ob dies im Sinne einer verträglichen und von der Stadt steuerbaren Einzelhandelspolitik ist, da es in anderen Branchen möglicherweise ähnliche Entwicklungen geben wird. Ich kann mir auch nicht vorstellen, dass in der Elektrobranche dann nur mein Unternehmen Pleite gehen soll, wie im Gutachten (s.o.) angeführt.

Nach meiner Meinung wird der Bebauungsplan einfach auf vorher geschlossene Verträge abgestellt, was grundsätzlich schon nicht in Ordnung ist. Die Freigabe solcher Verkaufsflä-

chen ist jedoch nicht mit der gewachsenen Struktur in Neumarkt verträglich, selbst wenn ein Gutachten diese Meinung glauben macht.

Ich möchte Sie bitten, meine Stellungnahme bei der Entscheidungsfindung gut zu überdenken.

Stellungnahme des Planers:

Im Verträglichkeitsgutachten der BBE Unternehmensberatung GmbH wird allgemein angeführt, dass durch die geplante Ansiedlung eines Elektrofachmarktes eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation eintreten wird und damit betriebsbeeinträchtigende Wirkungen von existenzieller Bedeutung bei einzelnen Anbietern nicht ausgeschlossen werden können. Der Betrieb der Fa. EP: Distler wird jedoch nicht in diesem, sondern lediglich in dem Zusammenhang genannt, dass Umsatzverluste sich auf eine Reihe von Spezialanbietern unterschiedlicher Branchen verteilen werden, wobei insbesondere der Anbieter Distler und andere namentlich genannte betroffen werden. Von einer Betriebsaufgabe der Fa. EP: Distler ist nicht die Rede.

Im Weiteren wird im Schreiben Distler eine Berechnung des Verkaufsflächenbedarfs in der Stadt Neumarkt aufgestellt, die jedoch nur eine theoretische und im Vergleich zu den Modellrechnungen in den Verträglichkeitsanalysen stark auf Annahmen basierte Beurteilungsgrundlage darstellt.

So stellt sich z.B. die Frage, weshalb höchstens 25 % „neuer Kaufkraft nach Neumarkt fließen“ kann und 75 % durch Umverlagerungen generiert werden. Die Verträglichkeitsanalyse der BBE Unternehmensberatung GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass knapp 60 % des Umsatzes innerhalb des Stadtgebietes umverlagert werden.

Hinsichtlich des zusätzlich generierbaren Kaufkraftzuflusses wird im Schreiben Distler u.U. auch nicht ausreichend die unterschiedliche Ausstrahlungswirkung von Betrieben berücksichtigt. Demnach weist ein MediaMarkt eine deutlich größere Ausstrahlungswirkung und damit Sogkraft auf als ein kleinteiliger Facheinzelhandel.

Darüber hinaus wird der Flächenableitung ein gewisser Bestandsschutz unterstellt, der aus unternehmerischer Sicht u.U. sinnvoll, jedoch hinsichtlich der städtebaulichen Relevanz differenziert betrachtet werden muss. Ein Flächenleerstand z.B. an einem dezentralen Standort ist aus städtebaulicher Sicht anders zu bewerten als ein innerstädtischer Leerstand. In Bezug auf die Innenstadtanbieter ist weiterhin zu differenzieren, welche Bedeutung ein etwaiger betroffener Betrieb für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aufweist. Vor diesem Hintergrund ist die Annahme einer unveränderten Angebotssituation für die Ableitung von Flächenpotenzialen aus unternehmerischer Sicht u.U. durchaus nachvollziehbar, jedoch nicht aus städtebaulicher Sicht.

Angesichts dessen müssen - wie die erstellten Analysen belegen - etwaige Leerstände nicht zwingend zu städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO führen, zumal wenn sie an städtebaulich nicht-integrierten, dezentralen Standorten entstehen. Sie sind dann eher den wettbewerblichen Auswirkungen zuzuordnen.

In Bezug auf die genannten Umsatzeinbußen ist hinzuweisen, dass diese im Verträglichkeitsgutachten der BBE mit rd. 8,8 bis 9,3 Mio. EUR (bei einer nahezu identischen Ausgangsbasis von rd. 25 bzw. 26 Mio. EUR relevantem Einzelhandelsumsatzes in der Stadt) beziffert wurden. Demnach würden sie unterhalb des genannten Wertes von 12 Mio. EUR liegen.

Im Hinblick auf etwaige reduzierte Steuereinnahmen muss berücksichtigt werden, dass infolge der Sogwirkung eines MediaMarktes bzw. des gesamten Einkaufszentrums sowie angesichts der unmittelbaren räumlichen und funktionalen Verknüpfung mit dem Haupteinkaufsbereich der Neumarkter Innenstadt wiederum auch die Innenstadtbetriebe (auch des mittelständischen Handels) profitieren können und damit einen Teil der Steuereinnahmen kompensieren werden. Gleiches gilt auch für andere Branchen.

Die im Bebauungsplan, § 2 (3) zugelassenen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechen den Vorgaben der höheren Landesplanung und den Empfehlungen der BBE Gutachten. Auch der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels hat zum Sortiment Elektro/ Elektronik in seiner Stellungnahme keine Bedenken vorgebracht.

Die zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Elektro/ Elektronik soll im B-Plan nicht geändert werden.

4.4. Herr Steffen Rogler, Hermann-Steher-Str. 25a, trägt im Schreiben vom 12.08.07 vor:

Zur Auslegung des Bebauungsplans „Unteres Tor“ habe ich folgende Anmerkungen:

1. Vor einigen Jahren wurde durch einen Bürgerentscheid die Errichtung eines Einkaufszentrums mehrheitlich abgelehnt. Es ist daher in keiner Weise nachvollziehbar, weshalb nun Pläne abgesehen werden, die eine noch größere Verkaufsfläche als die ursprünglichen Planungen vorsehen.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

a) Was ist in all den Jahren seit dem Bürgerentscheid mit den Alternativvorschlägen passiert?

b) müssen diese vielen Gegenvorschläge, auch die für eine gänzlich andere Nutzung, hier nicht behandelt werden? Wie man mir bei der Planeinsicht sagte, könne man nur zu den ausliegenden Plänen Stellung nehmen. Wofür wurden dann über all die Jahre Alternativvorschläge gemacht?

2. Für den Fall der Umsetzung der vorliegenden Pläne ist festzustellen, dass die von Ihnen gegebenen Erläuterungen zur Radwegführung alles andere als überzeugend sind, auch nicht, dass durch die Verlegung ins Untergeschoss eine Reduzierung der Unfallgefahr entsteht. Vor dem Einkaufszentrum ist eine viel zu kleine Fläche (so genannter „Senggarten“) vorgesehen, bei der sich die Fahrradfahrer von allen möglichen Seiten und aufgrund der Gefällestrecken mit großem Schwung mit Fußgängern und anderen Fahrradfahrern treffen werden. Unfälle sind hier bereits vorprogrammiert.

3. Des Weiteren sind auf jeder Straßenseite zwei Aufzüge geplant. Dies wirft die berechtigte Frage auf, ob diese von der Öffentlichkeit bezahlt und unterhalten werden müssen oder ob Kostenträger der Investor Krause ist.

Stellungnahme des Planers:

Zu 1. Die Planungen für ein Einkaufszentrum an der Dammstraße und ein Dienstleistungszentrum an der Nürnberger Straße / Schwarzachweg wurden nach dem Bürgerentscheid vom März 2001 nicht weiter betrieben.

In den Folgejahren wurden vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. unterschiedliche Vorschläge und Varianten für künftige Nutzungen des Areals am Unteren Tor diskutiert. Die angedachten Nutzungen für z.B. Stadthalle, Hotel, Kino- und Freizeitcenter, Erlebnisbad etc. wurden schließlich wieder verworfen.

Die Bindungswirkung des Bürgerentscheids ist entfallen.

Der Stadtrat hat dann am 12.05.2005 den Beschluss gefasst, für den westlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes den Flächennutzungsplan zu ändern und anstelle von Mischgebiet künftig Sondergebiet Handel darzustellen.

Am 28.06.2005 folgte der Beschluss, dort den Bebauungsplan „Unteres Tor“ für die Ansiedlung eines Einzelhandels- und Fachmarktzentrums aufzustellen.

Parallel dazu wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den östlich angrenzenden Bebauungsplan „Dammstraße“ gefasst.

Das Stadtplanungsamt wurde beauftragt die Bauleitplanverfahren durchzuführen.

In der Fachstellenkonferenz vom 11.07.2006 erfolgte die Vorstellung der Planentwürfe „Unteres Tor“ und „Dammstraße“ für die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Mit der Maßgabe der Erweiterung des Bebauungsplangebietes „Unteres Tor“ um den Straßenraum der Nürnberger Straße und der Dammstraße wurde der vorgestellten Planung zugestimmt.

Am 20.10.2007 fasste der Stadtrat den Beschluss, im weiteren Bauleitplanverfahren „Unteres Tor“ als künftige Gebietsfestsetzung „Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ zu verwenden, da dies der geplanten Nutzung genauer entspricht. Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung „Unteres Tor“ und der Entwurf des Bebauungsplans „Unteres Tor“ wurden mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, vom 29.01.2008 bis 28.02.2008 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu 2. Das Fuß- und Radwegenetz wird zusammen mit dem Straßenausbau neu gestaltet. Mit den geplanten Unterführungen und der Verlegung des Rad- und Fußverkehrs in das Untergeschoss am Knotenpunkt Unteres Tor verringert sich für Fußgänger und Radfahrer die Unfallgefahr mit Kraftfahrzeugen ganz wesentlich.

Eine gemeinsame Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer auf kombinierten Geh- Radwegen und im Bereich von Unterführungen ist eine vielfach ausgeführte Lösung, besonders für zentrale Knotenpunkte. Die Unterführung der Dammstraße mit der geplanten Breite von ca. 10 m und die Unterführung der Nürnberger Straße mit der Breite von ca. 6 m sind außergewöhnlich großzügig bemessen und somit mit üblichen Geh- Radwegunterführungen nicht gleichzusetzen.

Es besteht hier ausreichend Raum für Fahrradfahrer und Fußgänger. Eine angepasste und auf Fußgänger Rücksicht nehmende Fahrweise ist, wie in allen anderen von Fahrradfahrern genutzten Verkehrsbereichen z.B. Fußgängerzonen, selbstverständlich notwendig.

Eine wesentliche Verbesserung für den Fahrradverkehr stellt der geplante Lückenschluss des Fahrradweges südlich der Dammstraße dar, der hier künftig durchgehenden Fahrradverkehr vom Kurt-Romstöck-Ring zur Kreuzung an der Lammsbrauerei und weiter in die Mühlestraße ermöglicht.

Zu 3. Die zwei geplanten Personenaufzüge an der Dammstraße sichern für gehbehinderte Bürger sowie für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen etc. ein bequemes und sicheres Queren der Dammstraße. Sie sind als öffentliche Anlagen und als Teil der öffentlichen Verkehrsanlagen geplant. Sie stehen selbstverständlich für alle Bürger und nicht nur für das Einkaufszentrum zur Verfügung.

4.5. Metzgerei Gmelch, Herr Ferdinand Schulte, Untere Marktstraße 31, wendet sich im Schreiben vom 24.08.07 gegen den Wegfall des Fußgängerweges über den Kurt-Romstöck-Ring (Kreuzung unteres Tor).

Durch die Untertunnelungen werden die Benutzer zwangsläufig zum Einkaufszentrum und auf die östliche Seite der Marktstraße gelotst.

Die Passanten werden, sowohl von der Nürnberger Straße, als auch von der Marktstraße kommend gezwungen, die östliche Seite des unteren Marktes zu begehen.

Dadurch entsteht für die Geschäfte auf der westlichen Seite ein nicht absehbarer Schaden.

Um eine weitere Verödung, vor allem der westlichen Seite des Unteren Marktes zu vermeiden, ersuchen wir, den offensichtlich von Theoretikern, gefassten Entschluss zu überdenken und aufzuheben.

Stellungnahme des Planers:

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, die Ampelschaltung zu optimieren, mehr Platz für die bestehenden Rad- und Gehwege durch die Verschmälerung der Mittelinsel zu gewinnen sowie aus Fördergründen wird der vorhandene niveaugleiche Überweg am Kurt-Romstöck-Ring aufgelassen.

In Abstimmung mit der BBE-Unternehmensberatung GmbH Köln, bedarf es bei der Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Fußgängerführung auf die Geschäftstätigkeit von Betrieben an der westlichen Seite der Unteren Marktstraße einer differenzierteren Betrachtung.

Zunächst ist anzuführen, dass der Fußgängerverkehr aus dem nordwestlich des Kreuzungsbereichs Nürnberger Straße - Kurt-Romstöck-Ring gelegenen Bereich (u.a. Landratsamt, Gymnasium) bereits heute nicht direkt über den Kurt-Romstöck-Ring, sondern darüber hinaus über das historische „Untere Stadttor“ auf die Untere Marktstraße geführt wird. Das Untere Tor wirkt gewissermaßen als Engstelle, die die Fußgängerströme aus (nord)westlicher und (nord)östlicher Richtung zusammenführt.

Kunden z.B. des Landratsamtes mit dem Ziel eines Innenstadtbesuchs müssen heute wie zukünftig erst das Untere Tor passieren, um die Untere Marktstraße zu erreichen. Die anvisierte Fußgängerführung wird diese Tatsache nicht grundlegend verändern, zumal das Untere Tor einen Querschnitt von lediglich rd. 10 Metern aufweist. Aus Gutachtersicht ist es dabei unerheblich, auf welcher Straßenseite der Fußgängerverkehr das Tor durchquert. Zudem wird die Querung der Unteren Marktstraße - wie heute schon - durch eine Ampelgeregelt Querung unmittelbar an der geplanten Fußgängerunterführung ermöglicht, so dass ein Austausch zwischen der östlichen und westlichen Straßenseite ohne größere Einschränkungen erfolgen kann.

Eine Reduzierung der Fußgängerfrequenz auf der westlichen Straßenseite der Unteren Marktstraße, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der dort ansässigen Betriebstätigkeit führt, lässt sich aus Gutachtersicht pauschal aus dem Wegfall einer Straßenüberführung am Kurt-Romstöck-Ring nicht ableiten.

Darüber hinaus ist anzuführen, dass bereits heute der größere Anteil des Fußgängerstroms durch das Untere Tor über die östliche Untere Marktstraße abgewickelt wird. So konnte in mehreren Vor-Ort-Besichtigungen im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeiten in der Stadt Neumarkt zwischen den Parkplätzen am ehemaligen Aldi Parkhaus bzw. dem Areal des geplanten Einkaufszentrums ein reger Kundenaustausch beobachtet werden, der überwiegend über die östliche Straßenseite verlief.

Etwaige Auswirkungen infolge der geplanten Fußgängerführung sind aus Gutachtersicht allenfalls temporär zu erwarten und auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/Metzger) oder Imbissbetriebe zu reduzieren.

Begründet werden kann dies damit, dass durch den Wegfall der Fußwegeüberführung am Kurt-Romstöck-Ring z.B. Angestellte des Landratsamtes oder Schüler zukünftig ihren Mittagstisch aufgrund der näheren und schnelleren Erreichbarkeit bei den entsprechenden Betrieben im geplanten Einkaufszentrum verrichten werden. Gegenwärtig dürften derartige Vorgänge aufgrund nicht vorhandener Alternativen in hohem Maße bei den relevanten Anbietern an der Unteren Marktstraße getätigt werden.

Gleichwohl ist hierbei jedoch anzuführen, dass diese temporären Verlagerungen aus Gutachtersicht von den zu erwartenden Synergieeffekten in Zusammenhang mit dem geplanten Einkaufszentrum überkompensiert werden dürften.

Aufgrund des anvisierten Branchen- und Mietermix im geplanten Einkaufszentrum mit namhaften Großbetrieben (u.a. Media Markt, Kaufland) kann erwartet werden, dass dadurch der Branchen- und Betriebsformenmix des innerstädtischen Einzelhandels ergänzt und attraktiver wird und dadurch Synergieeffekte mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt zum Tragen kommen, die sich auch in einer erhöhten Fußgängerfrequenz auf der

gesamten Unteren Marktstraße äußern. Hiervon würden auch die auf der westlichen Straßenseite der Unteren Marktstraße ansässigen Betriebe profitieren.

Insgesamt ist daher aus Gutachtersicht damit zu rechnen, dass sich die Fußgängerfrequenzen im Bereich der Unteren Marktstraße eher erhöhen als reduzieren werden. Die Befürchtungen der Fa. Metzgerei Gmelch sind aus Gutachtersicht daher nicht zu teilen.

4.6. Fa. Schilder Gulder, Kurt-Romstöck-Ring 5, Schreiben vom 07.08.07

Durch den geplanten Wegfall des Fußgängerüberweges über den Kurt-Romstöck-Ring würde uns die Geschäftsgrundlage (Herstellung und Verkauf von Kfz-Kennzeichen) fast vollständig entzogen.

Das bisher zur Zulassungsstelle günstig gelegene Geschäft wäre unter den neuen Voraussetzungen als Schilderstelle weder zu vermieten noch zu verkaufen.

Das bedeutet, dass das überkauft von der Stadt Neumarkt erworbene Projekt seinen Wert verliert.

Weiterhin sehen wir, die die Kreuzung ständig vor Augen und Ohren haben, keinen einzigen Grund für den Wegfall des Fußgängerüberweges.

Den 24 Stunden dauernden Lärm, den ca. 3.500 Fahrzeuge täglich verursachen, nehmen wir seit Jahren klaglos hin, stellen uns aber die Frage, ob es da verkehrstechnisch keine andere Lösung gibt.

Nachdem verkehrsmäßig keine Vorteile erkennbar sind, bis auf die Tatsache, dass der gesamte Fußgänger- und Radfahrerstrom gezielt Richtung Geschäftszentrum Unteres Tor geführt wird, möchten wir Ihnen die Nachteile aus unserer Sicht schildern.

Die ampelfreie Rechtsabbiegerspur Nürnberger Straße Richtung Kurt-Romstöck-Ring verursacht erfahrungsgemäß keinerlei Stau am Fußgängerüberweg.

Beim Wegfall haben aber Raser freie Fahrt, weil Aufmerksamkeit nicht mehr erforderlich ist. Die verkehrstechnischen Probleme, die die Sparkassen Ein- und Ausfahrt verursacht, zum Teil mehr als 100 Fahrzeuge täglich, sind wesentlich höher zu bewerten.

Ist es z.B. alten Leuten, Behinderten, Rollstuhlfahrern, Blinden, Menschen mit Phobien, usw. zuzumuten, Umwege durch die Untertunnelung in Kauf zu nehmen, weil es keine andere Alternative gibt?

Schüler, die es eilig haben, werden auch ohne Ampelregelung über die Straße laufen, Radfahrer werden gerade zu Stoßzeiten aus Richtung Nürnberger Str. kommend die Kreuzung befahren.

Rechtsabbieger Kurt-Romstöck-Ring – Richtung Marktstraße werden durch die vielen Fußgänger die gezwungenermaßen den Fußgängerüberweg Unterer Ganskeller – Mühlstraße begehen, mehr behindert und somit auch gradeausfahrende Verkehrsteilnehmer, da keine Rechtsabbiegespur vorhanden ist.

Durch eine Ortsbesichtigung, zu den kritischen Zeiten, würden die von uns genannten Probleme mit Sicherheit bestätigt werden.

Wir erwarten, auch unter Berücksichtigung unserer geschäftlichen Interessen, eine vernünftige Lösung und hoffen, dass Sie den etwas oberflächlichen, z.T. gedankenlosen Plan, nochmals überarbeiten.

Stellungnahme des Planers:

Gegenwärtig ist neben der Fa. Schilder Gulder ein weiterer Betrieb zur Herstellung und zum Verkauf von Kfz-Schildern im Landratsamt, Nürnberger Straße 1, ansässig.

Angesichts des kontinuierlichen Wachstums des Kraftfahrzeugbestandes im Landkreis Neumarkt (+24 % in den letzten 10 Jahren, laut Statistischem Bundesamt und Berechnungen der BBE GmbH) kann davon ausgegangen werden, dass für die beiden bestehenden Anbieter derzeit eine solide Geschäftsgrundlage besteht. Allein mit dem perspektivischen Hinzutreten eines weiteren Anbieters lässt sich per se keine existenziell beeinträchtigende Situation für einen der beiden Bestandsbetriebe ableiten.

Mit der vorliegenden Verkehrsplanung ist zu konstatieren, dass die Erreichbarkeit des Standorts der Fa. Schilder Gulder durch die geplante Fußgängerführung beeinträchtigt würde, da der Betrieb heute auf direktem Wege mittels einer ebenerdigen Straßenüberführung des Kurt-Romstöck-Rings zu erreichen ist, während künftig zusätzlich zur Straßenüberführung der Unteren Marktstraße die Nürnberger Straße und die Dammstraße unterquert werden müssten.

Dass es zu einer existenzbedrohenden Situation für die Geschäftstätigkeit der Fa. Schilder Gulder käme, wird hier nicht gesehen, zumal der Betrieb gegenwärtig über eine solide Geschäftsgrundlage mit einem hohen Stammkunden- und Händleranteil verfügt. Der zu erwartende Frequenz- und Umsatzverlust dürfte mit einer differenzierten Angebots- und Preispolitik kompensiert werden können.

Durch die bestehende Anmietung von Geschäftsräumen in der Nürnberger Straße 6, für die Herstellung und den Verkauf von Kfz-Kennzeichen, hat die Fa. Gulder bereits die Grundlage für die weitere Geschäftsentwicklung geschaffen.

Dieser Standort an der Nürnberger Straße, direkt gegenüber dem Landratsamt, ist künftig auf kürzestem Wege von der Zulassungsstelle aus über eine neue beampelte Fußgängerüberführung zu erreichen.

Vor allem die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, die Optimierung der Ampelschaltung sowie der Platzgewinn der bestehenden Rad- und Gehwege durch die Verschmälerung der Mittelinsel sind die Hauptargumente für den Verzicht auf die vorhandenen niveaugleichen Überwege.

Mit den geplanten Unterführungen der Nürnberger Straße und der Dammstraße werden großzügige und bequeme Quermöglichkeiten für die Kreuzung am Unteren Tor geschaffen. Siehe hierzu auch Stellungnahme des Planers unter Punkt 3.2. zu 1.

Wegen des fehlenden Platzes für Rampen an der Stadtseite und auch wegen des dort querenden Leitgrabens ist eine zusätzliche Unterführung am Kurt-Romstöck-Ring an dieser Stelle technisch kaum möglich. Noch mehr würde hier der Raum für die notwendigen Rampen einer Fußgängerbrücke fehlen.

Zum Wegfall des niveaugleichen Überweges am Kurt-Romstöck-Ring teilt die Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 11.10.2007, mit:

....Wenn vorgesehen wird, zusätzlich zur geplanten Fuß- und Radwegunterführung höhen- gleiche Überwege zu belassen, ist seitens der Förderung aus Mitteln des Gemeinde- Verkehrswege-Finanzierungs-Gesetz GVFG jedoch anzumerken, dass nur **eine** Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich gefördert werden kann. Unter dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit des Vorhabens würde dies bedeuten, dass eine zusätzliche Förderung der Fuß- und Radwegunterführung aus Mitteln des GVFG nicht weiter in Betracht kommt.

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, die Ampelschaltung zu optimieren, Platz für die bestehenden Rad- und Gehwege durch die Verschmälerung der Mittelinsel zu

gewinnen sowie aus Förderungsgründen werden die vorhandenen niveaugleichen Überwege aufgelassen.

Eine zusätzliche Fußgängerunterführung oder eine Fußgängerbrücke am Kurt-Romstöck-Ring wird im B-Plan nicht vorgesehen.

4.7. Herr Christoph Meier, Kanalweg 7c, und sieben weitere Anlieger aus dem Kanalweg, nehmen mit Schreiben vom 08.02.2008 wie folgt Stellung:

Im Umgriff des Bebauungsplans ist der Knotenpunkt Nürnberger Straße / Kanalweg / Dr.-Grundler-Straße enthalten. Als Linkseinbieger vom Kanalweg kommend ist es bereits heute nicht einfach, sich in den auf der Nürnberger Straße fließenden Verkehr einzufädeln.

Erschwerend kommt seit etwa dem Jahr 2002 hinzu, dass durch das Anlegen der provisorischen Querungshilfen der Straßenquerschnitt eingeschränkt ist, so dass man sich in den stadteinwärts fließenden Verkehr nicht in zweiter Spur einfädeln kann.

Das den ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplans beigefügte Verkehrskonzept geht von Verkehrsmengen aus dem Jahr 2002 aus. Der durch das Einkaufszentrum zu- und abfließende Verkehr wird prognostiziert.

Die Verkehrsmenge war für 2002:

- 11.300 Kfz/Tag auf der Nürnberger Straße zwischen Einmündung Kanalweg und Einmündung Woffenbacher Straße;
- 11.900 Kfz/Tag auf der Nürnberger Straße zwischen Einmündung Kanalweg und Einmündung Schwarzachweg;

Die Verkehrsprognose besagt folgende Werte:

- 14.800 Kfz/Tag auf der Nürnberger Straße zwischen Einmündung Kanalweg und Einmündung Woffenbacher Straße;
- 15.400 Kfz/Tag auf der Nürnberger Straße zwischen Einmündung Kanalweg und Einmündung Schwarzachweg;

Somit werden, wie prognostiziert, bedingt durch das Einkaufszentrum, als zusätzliche Verkehrsmengen, 3.500 Kfz/Tag mehr in besagten Abschnitten der Nürnberger Straße unterwegs sein.

Grundsätzlich ist man als Linkseinbieger vom Kanalweg in die Nürnberger Straße lediglich ein Verkehrsstrom 4. Ranges. Zu verschiedenen Tageszeiten tut man sich schon heute sehr schwer, diese Abbiegebeziehung zu befahren. Gerade morgens vor Schulbeginn, zum Schulschluss um 12.15 Uhr und um 13.00 Uhr aber auch zum feierabendlichen Stoßverkehr ist hier das Linksausbiegen aus dem Kanalweg extrem schwer bzw. teilweise gänzlich unmöglich und somit die im Verkehrsgutachten für die Stoßzeit errechnete Wartezeit von 30 bis 40 Sekunden schon heute pure Theorie.

Da sind nicht nur die Weg-Zeit-Lücken vom stadtein- und -auswärts fließenden Verkehr abzapfen, auch Rechtseinbieger aus der Dr.-Grundler-Straße haben Vorrang.

Nicht zu unterschätzen sind aber auch die Radfahrer auf dem parallel verlaufenden Radweg, welche bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Nürnberger Straße / Kanalweg / Dr.-Grundler-Straße nicht berücksichtigt wurden. Erschwerend bei diesem Radweg kommt hinzu, dass es bei den Neumarktern beliebte Unsitte ist, vom Klinikum bzw. von Holzheim kommend den Radweg entgegen der Fahrtrichtung zu benutzen. Gleich ob Kinder, Jugendliche oder Erwachsene, ja sogar ganze Familien radeln hier munter auf der falschen Seite und blockieren das Linkseinbiegen aus dem Kanalweg in die Nürnberger Straße: Dass

hier von der nahen Polizei nicht öfter kontrolliert und „abkassiert“ wird, ist mir sowieso ein Rätsel.

Wie oben bereits erwähnt, war es bis ca. zum Jahr 2002 leichter, vom Kanalweg kommend nach links in die Nürnberger Straße einzubiegen. Die beiden nun vorhandenen Querungshilfen in der Nürnberger Straße werden, so ist es zumindest meine Beobachtung, nicht viel genutzt.

1.) Nun mein Anliegen: Ist es denn notwendig, dass die Querungshilfe auf Höhe Nürnberger Straße 10 (Autohaus) bestehen bleibt bzw. im Rahmen der Umbauarbeiten am Unteren Tor dauerhaft befestigt wird? Fußgänger haben zwischen Untere Tor und dem Knotenpunkt an der Zufahrt zum Krankenhaus nach Ihren Planungen ja etliche Möglichkeiten, die Nürnberger Straße sicher zu überqueren:

- Die Senkgärten am Unteren Tor;
- Die mit einer Lichtsignalanlage ausgestattete Einmündung Schwarzachweg;
- Die Querungshilfe im Bereich Einmündung Kanalweg in Richtung Klinikum;
- Die Unterführung im Bereich des Ludwig-Donau-Main-Kanals;
- Der mit einer Lichtsignalanlage ausgestattete Knotenpunkt an der Zufahrt Klinikum.

Dies sind 5 Möglichkeiten auf einer Streckenlänge von gerade einmal ca. 325 m. Ist es dann wirklich notwendig, zusätzlich noch eine Querungshilfe auf Höhe Nürnberger Straße 10 (Autohaus) beizubehalten? Würde diese Querungshilfe verschwinden, so wäre es trotz des zusätzlichen Verkehrs durch das Einkaufszentrum leichter, vom Kanalweg kommend in die Nürnberger Straße einzubiegen, zumal man dann zumindest auf eine zweite Spur einfädeln könnte.

In diesem Zusammenhang möchte ich noch zwei weitere Dinge anregen:

2.) Als Fußgänger oder Radfahrer hat man auf Höhe des Autohauses Nürnberger Straße 10 oftmals das Problem, dass sich Kunden zum Parken einfach auf Geh bzw. Radweg vor dem Autohaus stellen. Zusätzlich behindern diese dort widerrechtlich geparkten Fahrzeuge dann außerdem die Sicht für vom Kanalweg ausfahrende Fahrzeuge.

Wäre es möglich, in diesem Bereich zwischen Fahrbahn und Radweg einen erhöhten Bordstein anzubringen (heute ist dieser dort abgesenkt), um hierdurch die Unsitte des Parkens auf Geh- bzw. Radweg zu verhindern?

3.) Für manche Eltern ist es heute Standard, morgens die Kinder mit dem Pkw zur Schule zu fahren. Im morgendlichen „Getümmel“ im Bereich um die Gymnasien ist festzustellen, dass es sehr häufig vorkommt, dass Eltern auf der Nürnberger Straße im Bereich um den Knotenpunkt mit Kanalweg und Dr.-Grundler-Straße anhalten, um die Kinder aussteigen zu lassen. Könnte man, um diese zusätzliche Verkehrsbehinderung im Knotenpunktsbereich zu unterbinden, in beiden Fahrtrichtungen ein gewisses Stück vor und nach dem Knotenpunkt durch Anbringung von Verkehrszeichen Nr. 283 ein absolutes Halteverbot ausschildern?

Stellungnahme des Planers:

Die in dem Schreiben genannten Verkehrsmengen und die vom Gutachter genannten Wartezeiten sind korrekt wiedergegeben.

Zusätzliche Probleme mit Radfahrern, die sich verkehrswidrig verhalten, können hier nicht abgewogen werden und unterliegen letztendlich der Verkehrsüberwachung.

Zu 1.

Ein Entfall der Mittelinsel, - wie erwünscht, - wird kritisch betrachtet:

Im „Schutz“ der Mittelinsel befindet sich der Linksabbiegestreifen zum Schwarzachweg und zum Einkaufszentrum. Bei einem Entfall der Insel und dem vom Antragsteller vorgesehenen

Mitbenutzen dieses Fahrstreifens als „Einfädungsstreifen“ in den fließenden Verkehr stadteinwärts besteht die Gefahr von Auffahrunfällen.

Die Polizeiinspektion Neumarkt gibt zu bedenken, dass bei einem Wegfall der Insel, aus der Dr.-Grundler-Straße ebenfalls auf die zweite Spur abgebogen werden kann und damit für die Einbieger aus dem Kanalweg keinesfalls mehr Sicherheit entstünde.

Die Mittelinsel dient derzeit auch der Querung für Radfahrer (Schüler), die von den Gymnasien kommend in den Kanalweg fahren.

Mit der geplanten beampelten Querung der Nürnberger Straße für Fußgänger und Radfahrer, bei der Einmündung Schwarzachweg, wird in unmittelbarer Nähe eine neue, sichere Quermöglichkeit geschaffen. Im Bereich Einmündung Kanalweg wird die in Richtung Klinikum liegende Quermöglichkeit künftig für ausreichend erachtet.

Die Insel soll aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht entfallen.

Jedoch soll hier die Quermöglichkeit über die Insel an der Einmündung Kanalweg Richtung Innenstadt (Höhe Nürnberger Straße 10) aufgegeben werden. Damit wird die Sicherheit der Schüler erhöht und das Einbiegen aus dem Kanalweg stadteinwärts etwas erleichtert.

Zu 2.

Für das Anwesen Nürnberger Straße 10 sind Grundstückszufahrten zur Nürnberger Straße baurechtlich gesichert. Aus diesem Grund würde selbst bei einem teilweisen Einbau eines Hochbordes die Möglichkeit bestehen über die gesicherten Grundstückszufahrten ganz oder teilweise verbotenerweise den Geh- und Radweg zu befahren oder als Parkplatz zu benutzen.

Hier kann nur an die Vernunft und Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer appelliert werden; andernfalls sind hier verstärkt Überwachungsmaßnahmen durchzuführen. Eine Festsetzung im B-Planverfahren kann hierzu nicht erfolgen.

Zu 3.

Im Zusammenhang mit den Anregungen zu 2. ist das Anbringen eines Halteverbotzeichens (VZ 283) in dem Abschnitt der Nürnberger Straße zu prüfen. Dies kann allerdings nicht im B-Planverfahren geregelt werden, sondern obliegt einer verkehrsrechtlichen Anordnung der zuständigen Verkehrsbehörde.

Stadtplanungsamt
Neumarkt i.d.OPf., den 30.07.2008