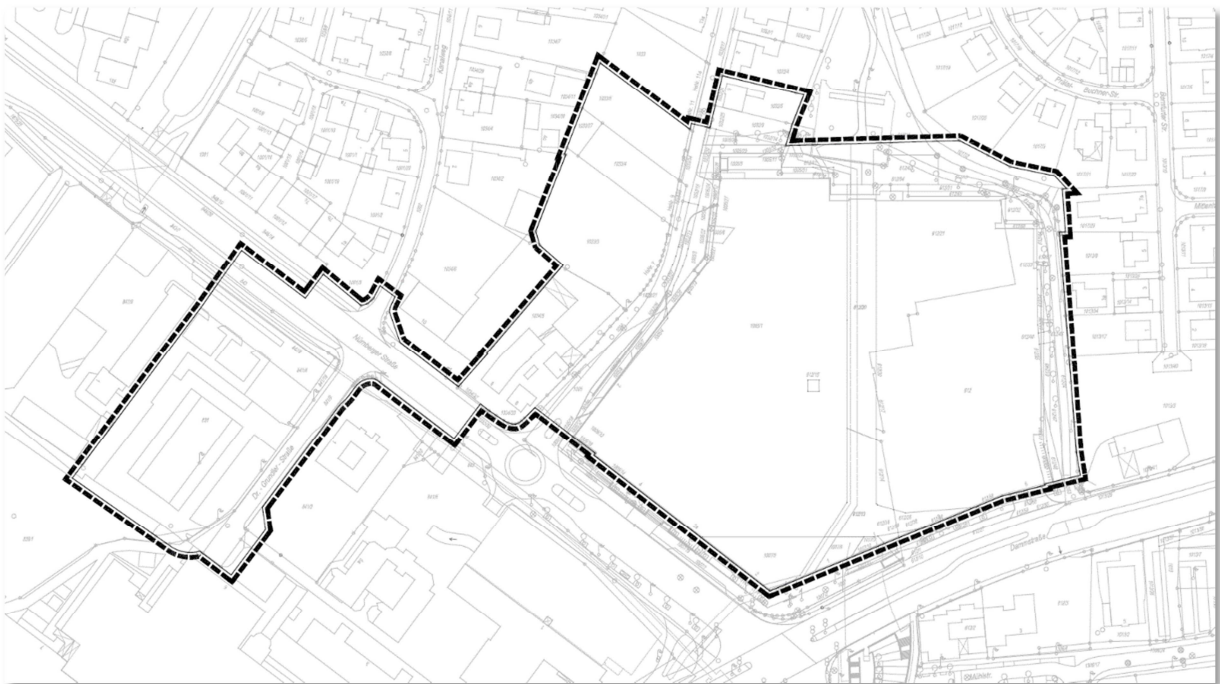




Bebauungsplan „054/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“

Satzungsexemplar



Begründung

Neumarkt i.d.OPf., den 25.01.2017

Auftraggeber:

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

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann

Bearbeitung:

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 - 60 50 110
E-Mail: mail@as-p.de
Internet: www.as-p.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Joachim Bothe
Dipl.-Ing. Sarah Riederer
M.Sc. Torsten Vetterlein

in Zusammenarbeit mit:

- Lösch Landschaftsarchitektur, Amberg
- R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing Ralf Huber-Erlar, Darmstadt
- BPR Dr. Bernhard Schäpertöns & Partner Beraten | Planen | Realisieren, München
- Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg
- BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Köln, Köln
- Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg
- DISTLER • Architekten + Ingenieure GmbH, Neumarkt i.d.OPf.
- Müller-BBM GmbH, Karlsruhe
- Dr. Karl-Heinz Präsl Sachverständigenbüro für Grundwasser, Velden/Vils
- Bögl Gierer Architekten GmbH, München

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
Begründung	3
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	3
1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	3
1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	4
2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	5
2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	5
3. Planverfahren	5
3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	5
3.1.1 Aufstellungsbeschluss	5
3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	5
3.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	6
(§ 3 Abs. 1 BauGB).....	
3.1.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
3.1.5 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	7
3.1.6 Erneute (2.) öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)	7
3.1.7 Erneute (2.) förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 2 BauGB).....	7
3.1.8 Satzung.....	8
3.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	8
3.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	8
3.2.2 Aufstellungsbeschluss	10
3.2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10
3.2.4 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	10
3.2.5 Satzung.....	11
3.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	11
3.3.1 Aufstellungsbeschluss	11
3.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	11
3.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	11
(§ 4 Abs. 1 BauGB).....	
3.3.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12
3.3.5 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	12
4. Geltungsbereich.....	13
4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	13
4.1.1 Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung.....	13
4.1.2 Geltungsbereich zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung	13
4.2 Geltungsbereich zur 1. (vereinfachten) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2	
„Unteres Tor II“	14
4.3 Geltungsbereich zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	15
5. Vorgaben für das Plangebiet	17
5.1 Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17

5.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	17
5.1.2	Regionalplan Region Regensburg.....	19
5.1.3	Vereinfachtes Raumordnungsverfahren.....	20
5.1.4	Einhaltung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung	21
5.2	Flächennutzungsplan Neumarkt i. d. OPf.....	21
5.2.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	21
5.2.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	23
5.2.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	23
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	25
5.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte)	
	Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	25
5.3.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	26
5.4	Kommunale Satzungen	27
5.4.1	Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Neumarkt.....	27
5.4.2	Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und	
	Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen der Stadt Neumarkt	27
5.5	Sonstige rechtliche Vorgaben - Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen	
	sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)	27
6.	Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation.....	29
6.1	Gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten.....	29
6.1.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte)	
	Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	29
6.1.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	29
6.2	Verkehrsanbindung.....	30
6.3	Einzelhandel	31
6.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte)	
	Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	31
6.3.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	32
6.4	Ortsbild	34
6.4.1	Bebauungsplans Nr. 54/1 und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan	
	Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	34
6.4.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	35
6.5	Eigentumsverhältnisse.....	36
6.5.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte)	
	Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	36
6.5.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	36
6.6	Natur und Landschaft	37
7.	Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	38
7.1	Vorhaben „NeuerMarkt“	38
7.1.1	Bauliches Konzept	38
7.1.2	Einzelhandelsgutachten/Verträglichkeitsanalyse	40
7.2	Konzept für den Bereich Dr.-Grundler-Straße.....	48
7.3	Konzept für die Mischgebiete	48
7.4	Neugestaltung des öffentlichen Raums.....	49
7.4.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan	
	Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	49
7.4.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	49
7.5	Planungsalternativen	51
7.5.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte)	
	Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	51

7.5.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	52
8.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	54
8.1	Lärm	54
8.1.1	Verkehrslärm	54
8.1.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	61
8.1.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	61
8.2	Luftschadstoffe	64
8.2.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	64
8.2.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	64
8.2.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	65
8.3	Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung/ Verschattung	65
8.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	65
8.3.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	66
8.3.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	66
9.	Belange der Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	68
	sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	68
9.1	Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	68
9.2	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	69
9.2.1	Verträglichkeitsanalyse, Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	69
9.2.2	Verträglichkeitsanalyse, 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	71
9.2.3	Landesplanerische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	72
9.2.4	Abstimmung zum Erfordernis eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens	72
	zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	72
9.2.5	Umsetzung im Bebauungsplan	72
9.2.6	Fazit	73
10.	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die	74
	Gestaltung des Ortsbildes	74
10.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	74
10.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	75
10.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	75
11.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der	78
	Landschaftspflege	78
11.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	78
11.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	78
11.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	78
12.	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	79
12.1	Bebauungsplan Nr. 54/1	79
12.1.1	Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel	79
	entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen)	79
12.1.2	Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel	79
	dienen (Adaptionsmaßnahmen)	79
12.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	80
12.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	80
13.	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse	81
	einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung	81
	und Schaffung von Arbeitsplätzen	81
13.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	81
13.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	82

13.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	82
14.	Belange der Versorgung und Entsorgung	84
14.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	84
14.1.1	Versorgung	84
14.1.2	Entsorgung	84
14.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	84
14.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	85
15.	Belange des Verkehrs	86
15.1	Kfz-Verkehr	86
15.1.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	86
15.1.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	88
15.1.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	88
15.2	Garagen, Stellplätze	91
15.2.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	91
15.2.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	93
15.2.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	93
15.3	Fuß- und Radfahrverkehr	94
15.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	94
15.3.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	97
15.3.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	97
15.4	Öffentlicher Personennahverkehr	97
15.4.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	97
15.4.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	98
15.4.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	98
16.	Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen	99
16.1	Integrierter Gesamtverkehrsplan	99
16.1.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	99
16.1.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	102
16.2	Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie	102
16.2.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	102
16.2.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	103
16.2.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	103
16.3	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz ..	103
16.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	103
16.3.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	104
17.	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen	107
17.1	Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	107
17.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	107
17.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	118
17.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	125
17.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	127
17.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	129
17.1.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	130
17.1.7	Bereiche für Ein- und Ausfahrt, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	130

17.1.8	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	131
17.1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	131
17.1.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	132
17.1.11	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	134
17.1.12	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	139
17.1.13	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)	141
17.2	Auf Landesrecht beruhende Regelungen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	143
17.2.1	Tiefe der Abstandsflächen in den Mischgebieten.....	143
17.2.2	Abweichung von der Vorgartensatzung.....	145
17.3	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	145
17.3.1	Werbeanlagen	145
17.3.2	Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum“	149
17.4	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB): Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	155
17.4.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“, 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	155
17.4.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	155
17.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	156
17.5.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“, 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	156
17.5.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	156
18.	Städtebaulicher Vertrag	157
18.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	157
18.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	157
18.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	157
19.	Monitoring	158
19.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	158
19.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	158
19.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	158
20.	Flächen und Kosten.....	160
20.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	160
20.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	160
20.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	161
21.	Rechtsgrundlagen.....	162
22.	Verzeichnis der Gutachten	163
22.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	163
22.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	163
22.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	163
23.	Anhang	165
23.1	Begleitpläne	165

23.1.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte)	
	Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	165
23.1.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	165
23.2	Abbildungsverzeichnis	165
23.3	Quellenverzeichnis	167
23.4	Verwendete Rechtsprechung	167
24.	Parkraum „NeuerMarkt“ – Stellplatzganglinie (Beschluss vom 31.01.2013)	168

Vorbemerkung

Am 21.01.2015 hat der Stadtrat den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ zur Satzung beschlossen.

Am 29.01.2016 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ durch Stadtrat eingeleitet.

Die vorliegende Begründung für die 2. Änderung des Bebauungsplans baut auf der Begründung des Satzungsbeispiels aus dem Januar 2015 auf. Die Begründungsbestandteile, die im Verfahren zur 2. Änderung ergänzt werden, sind jeweils durch entsprechende Überschriften kenntlich gemacht.

Ziel dieser Vorgehensweise ist, am Ende des 2. Änderungsverfahrens einen zusammenhängenden Begründungstext zu erhalten, der allen Interessierten und Beteiligten die Gesamtschau auf den inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Werdegang der Bauleitplanung am Unteren Tor ermöglicht.

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Um die Attraktivität des Standortes Neumarkt als Oberzentrum zu erhöhen, sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, am Unteren Tor ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum errichten zu können.

Das Plangebiet „Unteres Tor II“ liegt am nördlichen Rand der Altstadt von Neumarkt i. d. OPf. Ein Teil des Plangebiets diente als Schlachthofgelände, Tankstelle, Mineralölhandel und Jura-Fleischverkaufsstelle. Darüber hinaus befanden sich auf dem Gelände ein Einzelhandelsbetrieb und ein Parkhaus. Mit der Aufgabe dieser Nutzungen entstand Ende der 90er Jahre eine großflächige Gewerbebrache unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum. Im Jahr 2005 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Tor“ eingeleitet. Das Ziel der damaligen Planung war es, durch die Ansiedelung eines Einkaufszentrums das Stadtzentrum in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort zu stärken. Der Bebauungsplan „Unteres Tor“ trat am 08.08.2008 in Kraft, jedoch wurde das vom damaligen Investor geplante Einkaufszentrum nicht realisiert und der Bebauungsplan nicht verwirklicht. Die Fläche liegt daher brach und ihre räumliche Wirkung für das Ortsbild ist derzeit eher negativ zu bewerten. Da es sich um einen zentralen Punkt an einem der Haupteingangstore der Stadt handelt, ergibt sich ein städtebaulicher Handlungsbedarf. Gleichzeitig stellt die Brache ein ca. 5 ha großes Flächenpotential in integrierter städtischer Lage dar.

Um der Errichtung großflächiger Einzelhandelsmärkte an dezentralen Standorten abseits des Stadtzentrums und der Innenstadt entgegenzuwirken und so die (fußläufige) Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern und zu stärken, erfolgte vom Stadtrat der Beschluss, das Stadtzentrum in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort zu stärken. Dazu soll in integrierter Lage, in unmittelbarem Anschluss an die Innenstadt, weiterer Einzelhandel angesiedelt werden. Das Plangebiet stellt geeignete Flächen für eine integrierte Ansiedlung von Einzelhandel zur Verfügung.

Mit der Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH hat ein neuer Investor einen Großteil der Fläche im Plangebiet erworben und plant die Entwicklung eines Gebäudekomplexes mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel (insg. rund 13.100 m²), Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino. Das Vorhaben (damals noch mit Wohnnutzung und ohne Kino) wurde am 18.09.2011 mit einem Bürgerentscheid in der Stadt Neumarkt bestätigt. Dabei sprachen sich knapp 90 % der Wähler für das Konzept des „NeuenMarkts“ und knapp 80% der Wähler gegen eine Beschränkung der Verkaufsflächen auf unter 5000 m² aus.

1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Nach der Planreife und dem Satzungsbeschluss hat die Bebauung des Areals durch den Vorhabenträger Fa. Bögl begonnen. Im Zuge der Vermarktung der geplanten Flächen und des Baufortschritts hat sich in einigen Teilbereichen ein Anpassungsbedarf ergeben: So ist die bisher verfolgte Hotelkonzeption durch den zwischenzeitlich für das Hotel gewonnenen

Pächter geändert worden. Darüber hinaus sind einige Maßnahmen für eine optische / gestalterische und funktionale Optimierung des Baukörpers geplant.

Da es sich beim Vorhaben „NeuerMarkt“ um eine Spezialimmobilie mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen handelt, sind Anpassungen im Zuge der Ausführungsplanungen bzw. des Baufortschritts nicht ungewöhnlich.

1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Der „NeueMarkt“ wurde im September 2015 eröffnet. Aufgrund unterschiedlicher Anfragen soll das Angebot an Einrichtungen im „NeuenMarkt“ nun noch um Nutzungen für weitere Nutzergruppen erweitert sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Schwarzachweg durchgehend geöffnet werden. Außerdem entsprechen die bisher festgesetzten Verkaufsflächengrößen teilweise nicht der Nachfrage an Mietflächen.

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung einer „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke

Weitere Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Dafür soll auf der heute bestehenden ebenerdigen Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ein Parkhaus errichtet werden. In diesem Parkhaus sollen neben den zusätzlichen Stellplätzen für den „NeuenMarkt“ auch Stellplätze für die benachbarten Nutzungen an der Nürnberger Straße (Landratsamt, Flussmeisterei sowie das ebenfalls in diesem Bereich geplante Büro- und Verwaltungsgebäude) eröffnet werden. Zur Erschließung des Parkhauses ist eine Neuordnung des angrenzenden Straßenraums erforderlich.

Neben den genannten Änderungen sollen weitere einzelne textliche sowie plangraphische Festsetzungen bzw. plangraphische Darstellungen an die „gebaute Realität“ angepasst werden. Dabei handelt es sich um untergeordnete Punkte, wie z.B. die Anpassung des Verlaufs der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der öffentlichen Grünfläche, die Anpassung der Lage des Zufahrtsbereichs zur Hotelanlieferung in der öffentlichen Grünfläche westlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ oder die Anpassung der informellen Darstellung des Fahrbahnrandes.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Die Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH plant die Entwicklung eines Gebäudekomplexes mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel (insg. rund 13.100 m²), Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino. Ein Ziel der Planung ist es daher, dies planungsrechtlich zu ermöglichen und zu steuern. Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans ist eine Verwirklichung des Vorhabens nicht möglich. Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans kann das Planungsrecht dem neuen Vorhaben entsprechend angepasst werden. Eine gute fußläufige Anbindung der Flächen an die Altstadt ist die Voraussetzung für die städtebauliche Verträglichkeit der vorgesehenen Ergänzung des Einzelhandels. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Lösung für diese verkehrliche Herausforderung entwickelt werden.

2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planungsinhalte, die eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ erforderlich machen, zu schaffen.

Ziel im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist daher insbesondere eine geringfügige Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für die geänderte Hotelkonzeption und die gewünschte optische / gestalterische sowie funktionale Optimierung.

2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Anpassung des Nutzungsmix des „NeuenMarkts“ aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino durch die Ergänzung von Nutzungen (Fitness-Studio, Kindergarten / Kindertagesstätte, Indoor-Freizeiteinrichtung für Kinder), eine Vergrößerung der Verkaufsflächen und die durchgehende Öffnung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Schwarzachweg.
- Schaffung einer immissionsschutzrechtlich „robusten“ Umgebung im Bereich der nordwestlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke durch die Festsetzung von Mischgebieten.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses sowie eines Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Dr-Grundler-Straße sowie Neuordnung des angrenzenden Straßenraums.

3. Planverfahren

3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

3.1.1 Aufstellungsbeschluss

Am 29.07.2010 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Dabei wurde beschlossen, gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde am 27.03.2012 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Darüber hinaus gingen 2 schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Themen waren insbesondere die Zunahme des Verkehrsaufkommens und dadurch befürchtete Belastungen für die benachbarten Wohngebiete (u.a. Schleichverkehr, Parken in den Wohngebieten), die Dimensionierung der Verkaufsflächen, die Ausgestaltung der Grünflä-

chen um das Sondergebiet und der Wunsch nach gut ausgebauten Radwegen im Schwarzweg und in der Grünfläche.

3.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2012 und einer Fristsetzung bis 30.03.2012 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 25 Schreiben, hiervon beinhalteten 14 inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Themen waren das Erfordernis einer gut ausgebauten fußläufigen Verbindung des „NeuenMarkts“ mit der Innenstadt, die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen, die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen für den Kfz-Verkehr, der ÖPNV-Anschluss (neue Haltestellen und Ausbau der Haltestellen), das Erfordernis von Gutachten zu Schallimmissionen und Lufthygiene sowie Beeinflussung des Grundwassers, Altlasten-Sanierung, Umgang mit Niederschlagswasser, Ausgleichsmaßnahmen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Berücksichtigung der Telekommunikationslinien, Abstandsflächen und Denkmalschutz (Altstadt und Unteres Tor).

3.1.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Am 25.04.2013 wurde vom Stadtrat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.05.2013 (bzw. 18.05.2013 im Neumarkter Tagblatt und den Neumarkter Nachrichten) in der Zeit vom 28.05.2013 bis 28.06.2013 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es gingen 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Themen waren insbesondere die Gefahr für das Mineralwasservorkommen durch die mit den Festsetzungen ermöglichten Eingriffe in die Schutzschicht des 2. Grundwasserstockwerks, die befürchtete Verschlechterung der Zufahrts- und Parksituation in den benachbarten Vierteln, die Gefahr einer Verschlechterung der Grund- und Hochwassersituation der angrenzenden Grundstücke bei Starkregenereignissen durch die zusätzliche Versiegelung, die Lärm- und Feinstaubbelastung durch die neuen Nutzungen, die Dimensionierung der Verkaufsflächen und sonstiger Flächen bzw. Nutzungen im Vorhaben „NeuerMarkt“, die Anbindung des Sondergebiets an die Innenstadt, die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet und die Zunahme des Verkehrs. Weitere Themen waren der Ausschluss innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung hat sich ein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben (Wegfall der Mischgebiete MI1 und MI2). Darüber hinaus wurde der Umweltbericht aufgrund des hydrogeologischen Gutachtens

des Sachverständigenbüros für Grundwasser Dr. Karl-Heinz Prösl (September 2013) ergänzt. Darin wurden die Festsetzungen zur Eingriffstiefe baulicher Anlagen in die Schutzschicht des 2. Grundwasserstockwerks überprüft und bestätigt. Entsprechend ist nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute (2.) öffentliche Auslegung erforderlich.

3.1.5 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 28.06.2013 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 12 Schreiben, hiervon beinhalteten 7 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen wurde teilweise auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen oder die Inhalte erneut vorgebracht. Wesentliche neue Inhalte waren insbesondere der Zeitpunkt der Ortsbegehungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die Verkehrsprognose als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Fachgutachten und die Hochwassergefahr bzw. Niederschlagswasserentsorgung in den Mischgebieten.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich eine Ergänzung im Umweltbericht ergeben (saP-Begehung Juli 2013). Entsprechend ist nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute (2.) öffentliche Auslegung erforderlich.

3.1.6 Erneute (2.) öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Am 29.10.2013 wurde vom Stadtrat die erneute (2.) öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2013 (im Neumarkter Tagblatt und den Neumarkter Nachrichten) in der Zeit vom 03.01.2014 bis 03.02.2014 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde inhaltlich auf die geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes beschränkt.

Es gingen 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Themen waren insbesondere die Abwägung im Bebauungsplanverfahren, die Auswirkungen für das Mineralwasservorkommen durch die mit den Festsetzungen ermöglichten Eingriffe in die Schutzschicht des 2. Grundwasserstockwerks, die Belastung der Nachbarschaft durch das bestehende und künftige Verkehrsaufkommen und die damit zusammenhängenden Immissionsbelastungen sowie die festgesetzten zulässigen Verkaufsflächengrößen.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

3.1.7 Erneute (2.) förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2013 gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erneut förmlich an der Planung beteiligt. Die Träger-

beteiligung erfolgte parallel zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 03.02.2014 (einschließlich). Die erneute Einholung von Stellungnahmen wurde inhaltlich auf die geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes beschränkt.

Zur erneuten (2.) förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 11 Schreiben, hiervon beinhalteten 3 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Schreiben zur erneuten (2.) förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurde auf die jeweiligen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen oder es wurden die bereits bekannten Inhalte erneut vorgebracht, wesentliche neue Inhalte wurden nicht vorgetragen.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten (2.) förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

3.1.8 Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ wurde in der Sitzung am 10.04.2014 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.08.2014 trat der Bebauungsplan in Kraft.

3.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

3.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das vorzunehmende Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ wird nach § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3.2.1.1 Anwendung und Zulässigkeitsvoraussetzungen

Anwendungsbereich für das vereinfachte Verfahren sind u.a. nicht wesentliche Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen. Voraussetzung dafür ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge werden nicht berührt, „wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert“, ¹ also „Abweichungen von mindermem Gewicht [sind], die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen“. ² Daher kann „auch eine in diesem Sinn geringfügige Änderung [...] des Maßes der Nutzung [...] im vereinfachten Verfahren erfolgen“. ³

Dies ist bei der vorliegenden Planung zur 1. Änderung der Fall.

Die geänderte Hotelkonzeption bedingt den Bedarf an einer geringfügigen Erhöhung der Zimmeranzahl von 100 auf 108, einer Vergrößerung der Tagungsräume sowie dem Bau ei-

¹ Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand 01.09.2014, Rn 9 - 12.1

² Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand 01.09.2014, Rn 9 - 12.1

³ Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, 12. Auflage 2014, § 13, Rn. 2a

ner Terrasse bzw. von Wellnesseinrichtungen für die Hotelgäste. Für die optische / gestalterische Optimierung sollen die geplanten, bislang offen sichtbaren technischen Anlagen und Aufbauten auf dem Dach eingehaust und / oder durch eine geringfügige Erhöhung der Attika verdeckt werden. Weiterhin werden im Zuge des Baufortschritts für eine funktionale Optimierung kleinere Anpassungen bei der Höhe der Umläufe und Brüstungen am äußeren Rand des Baukomplexes, bei der Höhe der mittig liegenden Ebene nördlich bzw. östlich des Riegels an der Nürnberger Straße bzw. am Schwarzachweg sowie der Einschnitte an den Fassaden an der Dammstraße bzw. Nürnberger Straße erforderlich. Damit verbunden sind Änderungen an den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundfläche.

Eine Änderung betrifft auch die Lage des Sondergebiets: Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird im Gesamten um 0,5 m nach Süden verschoben und geringfügig um 200 qm verkleinert. Entsprechend wird die öffentliche Verkehrsfläche Dammstraße / Nürnberger Straße geringfügig reduziert, während die öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen des Sondergebiets vergrößert werden. Hintergrund für die Änderung sind eine Ungenauigkeit beim Einmessen der Baustelle sowie die Anpassung der Umgrenzung des Sondergebiets an die Baugrenzen. Dies wurde mit der Stadt vertraglich geregelt, außerdem wurde Ende 2013 eine entsprechende Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ erteilt. Zur Klarstellung wird die Verschiebung nun in der Planzeichnung nachgeführt.

Darüber hinaus wird die planerische Absicht zum Bau einer Tiefgarage unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Dammstraße / Nürnberger Straße auf der gesamten Länge des Gebäudekomplexes durch eine textliche Festsetzung klargestellt: Durch die frühere Formulierung der textlichen Festsetzung zur unterirdischen Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen war ein kleinerer Bereich von ca. 50 qm an der westlichen Ecke des Sondergebiets nicht von der möglichen Überschreitung erfasst – planerisch und vertraglich jedoch war auch diese Ecke für eine Unterbauung durch eine Tiefgarage vorgesehen und eine entsprechende Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ wurde Ende 2013 bereits erteilt. Zur Klarstellung dieser planerischen Absicht wird die entsprechende textliche Festsetzung ergänzt.

Weiterhin wurde bei der zulässigen Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten die prozentuale flächenmäßige Beschränkung für Solaranlagen aufgehoben, um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern. Überdachungen als technische Aufbauten sollen künftig ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 7,1 m auf 20 % bzw. 2,0 m auf 35 % der jeweiligen Ebene möglich sein.

Andere Anpassungen von Festsetzungen zur Art oder dem Maß der baulichen Nutzung oder weitere Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren könnten, werden nicht vorgenommen. Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass lediglich in einigen Teilbereichen Anpassungen vorgenommen werden, die das zu Grunde liegende Leitbild nicht verändern.

Zulässigkeitsvoraussetzung für das vereinfachte Verfahren ist, dass keine erheblichen (nachteiligen) Umweltauswirkungen entstehen. Dementsprechend dürfen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes bedürfen, sowie keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sein, dass Vorhaben, die durch die Änderung zulässig werden, die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogel-

schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b), §§ 32 ff. BNatSchG (Europäisches Netz „Natura 2000“) beeinträchtigen.

Aus der Planänderung resultiert keine UVP-Relevanz und es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder FFH-Gebiete im Umfeld.

Damit kann die 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3.2.1.2 Verfahrenserleichterungen

Die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB werden damit eröffnet. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenfalls werden von der Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3.2.2 Aufstellungsbeschluss

Am 25.09.2014 wurde vom Stadtrat die Aufstellung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen.

3.2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Am 20.10.2014 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat die öffentliche Auslegung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2014 (bzw. 22.10.2014 in den Neumarkter Nachrichten) in der Zeit vom 31.10.2014 bis 01.12.2014 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

3.2.4 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 01.12.2014 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 13 Schreiben, hiervon beinhalteten 4 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen wurde teilweise auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Themen waren die Auswirkungen der beabsichtigten Änderungen hinsichtlich Lärmschutz und Lufthygiene sowie die Realisierung der technischen Infrastruktur.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

3.2.5 Satzung

Die 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ wurde in der Sitzung am 29.01.2015 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.05.2015 trat die 1. (vereinfachte) Änderung in Kraft.

3.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

3.3.1 Aufstellungsbeschluss

Am 28.01.2016 hat der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ erneut zu ändern (2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“).

3.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde am 19.04.2016 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Darüber hinaus gingen 5 schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Themen waren insbesondere die geänderten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen (-größen) im Sondergebiet „Einkaufszentrum“, die Auswirkungen der geänderten Verkaufsflächengrößen auf die Altstadt sowie die Leerstände und Mieten in der Altstadt, die Anbindung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ an die Altstadt, der Zeitpunkt der Anpassung der Verkaufsflächengrößen, potentielle Verschattung der angrenzenden Grundstücke, die Abgas- und Feinstaubbelastungen für den Kindergarten, potentielle Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft, die Parksituation im und um das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und potentielle Hotelweiterungen.

3.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2016 und einer Fristsetzung bis 09.05.2016 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 18 Schreiben, hiervon beinhalteten 9 inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Themen waren insbesondere die geänderten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen (-größen) im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und die Auswirkungen auf die Altstadt sowie

den Zeitpunkt der Anpassung der Verkaufsflächengrößen, die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Nachbarschaft hinsichtlich luftverunreinigender Immissionen und Schallimmissionen, die Berücksichtigung von Baudenkmälern im Umweltbericht, mögliche Beeinträchtigungen von Baudenkmälern durch Leerstände durch das Einkaufszentrum, der Umfang der geplanten naturschutzfachlichen Unterlagen, die Ver- und Entsorgung der Baugebiete und die Anforderungen an das Mischungsverhältnis in Mischgebieten.

3.3.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Am 22.09.2016 wurde vom Stadtrat die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2016 (Neumarkter Tagblatt) bzw. am 01.10.2016 (Neumarkter Nachrichten) in der Zeit vom 11.10.2016 bis 11.11.2016 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung ergeben.

3.3.5 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 11.11.2014 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 17 Schreiben, hiervon beinhalteten 11 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen wurde teilweise auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Themen waren die Auswirkungen der beabsichtigten Planungen und Änderungen hinsichtlich der bestehenden Zufahrt bzw. Erschließung der benachbarten Flussmeisterstelle im Bereich des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ und hinsichtlich des Einzelhandels sowie artenschutzrechtliche Themenstellungen.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung ergeben.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt über das Untere Tor direkt an die Nordseite der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. an. Die Entfernung zur Stadtmitte (Rathaus) beträgt ca. 260 m.

4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

4.1.1 Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung

Der räumliche Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans umfing ca. 7,5 ha und umfasste folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

Fl.Nr. 216/2, 375/4 Teilfl., 375/5 Teilfl., 489/1 Teilfl., 612, 612/1, 612/5, 612/10, 612/11 Teilfl., 612/13, 612/14, 612/15, 612/17, 612/19, 612/20, 612/21, 612/22, 612/23, 612/24, 612/26, 612/27, 612/28, 612/30, 615, 616/1, 617, 618 Teilfl., 627 Teilfl., 627/1, 627/2, 826/1 Teilfl., 826/9 Teilfl., 841/5 Teilfl., 842 Teilfl., 842/9 Teilfl., 842/10, 948 Teilfl., 948/8 Teilfl., 948/9 Teilfl., 1005, 1005/1, 1007, 1007/1, 1007/2, 1012/4, 1013, 1013/3, 1013/6, 1013/7, 1013/8, 1013/25, 1013/28, 1013/29, 1013/33, 1016 Teilfl., 1017/2 Teilfl., 1028 Teilfl., 1032 Teilfl., 1032/13, 1032/14, 1032/15, 1032/17 Teilfl., 1033 Teilfl., 1033/3 Teilfl., 1033/4 Teilfl., 1033/5 Teilfl., 1033/30 Teilfl., 1034/5 Teilfl., 1081 Teilfl., 1137/3 Teilfl., 1300/3 Teilfl., 1304 Teilfl., 1306 Teilfl., 1306/5, 1306/14 Teilfl., 1306/17 Teilfl., 1749/14 Teilfl.

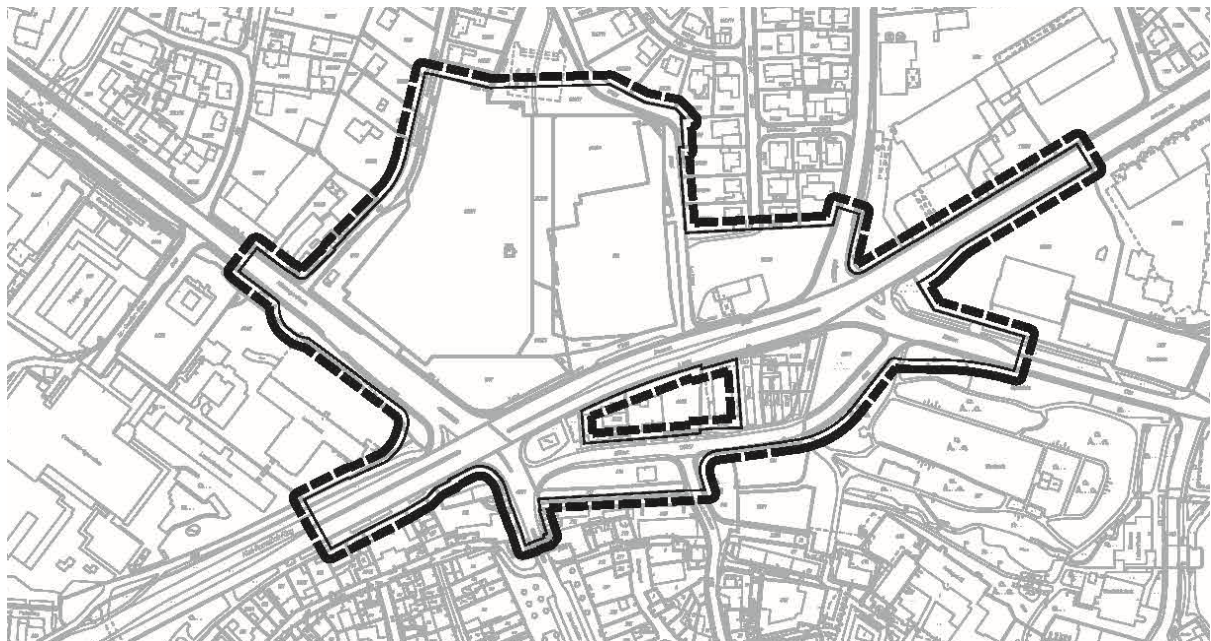


Abbildung 1: Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ zur öffentlichen Auslegung

Vom Geltungsbereich ausgenommen waren die Flurstücke 612/2, 612/3 und 1013/2. Diese Grundstücke sind bereits bebaut und es gibt kein Planungserfordernis, da keine bauliche oder sonstige Nutzungsänderung vorgesehen ist.

4.1.2 Geltungsbereich zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung umfing ca. 6,7 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

Fl.Nr. 216/2, 375/4 Teilfl., 375/5 Teilfl., 489/1 Teilfl., 612, 612/1, 612/5, 612/10, 612/11 Teilfl., 612/13, 612/14, 612/15, 612/17, 612/19, 612/20, 612/21, 612/22, 612/23, 612/24, 612/26, 612/27, 612/28, 612/30, 615, 616/1, 617, 618 Teilfl., 627 Teilfl., 627/1 Teilfl., 627/2, 826/1 Teilfl., 826/9 Teilfl., 841/5 Teilfl., 842 Teilfl., 842/9 Teilfl., 842/10, 948 Teilfl., 948/8 Teilfl., 948/9 Teilfl., 1005, 1005/1, 1007, 1007/1, 1007/2, 1012/4, 1013 Teilfl., 1013/3 Teilfl., 1013/8 Teilfl., 1013/25 Teilfl., 1013/28, 1013/29, 1013/33, 1016 Teilfl., 1017/2 Teilfl., 1028 Teilfl., 1032 Teilfl., 1032/13, 1032/14, 1032/15, 1032/17 Teilfl., 1033 Teilfl., 1033/3 Teilfl., 1033/4 Teilfl., 1033/5 Teilfl., 1033/30 Teilfl., 1034/5 Teilfl., 1081 Teilfl., 1137/3 Teilfl., 1300/3 Teilfl., 1304 Teilfl., 1306 Teilfl., 1306/5 Teilfl., 1306/14 Teilfl., 1306/17 Teilfl., 1749/14 Teilfl.

Im Vergleich zum Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung wurden die Flurstücke 1013/6 und 1013/7 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, die Flurstücke 627/1, 1013, 1013/3, 1013/8, 1013/25 und 1306/5 sind nur noch als Teilflächen im Geltungsbereich enthalten.

Vom Geltungsbereich weiterhin ausgenommen sind die Flurstücke 612/2, 612/3 und 1013/2. Diese Grundstücke sind bereits bebaut und es gibt kein Planungserfordernis, da keine bauliche oder sonstige Nutzungsänderung vorgesehen ist.

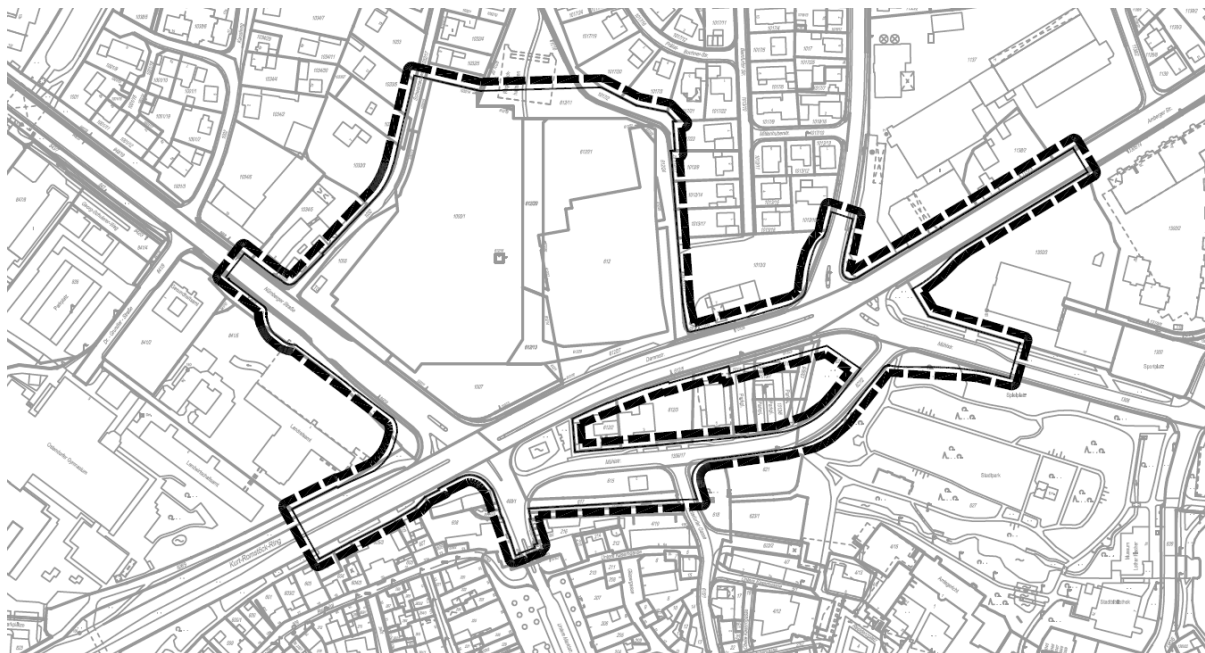


Abbildung 2: Umgrenzung des Geltungsbereichs zu erneuten (2.) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

4.2 Geltungsbereich zur 1. (vereinfachten) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 1. (vereinfachten) Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Satzungs exemplars, der mit dem Geltungsbereich der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung identisch ist.

4.3 Geltungsbereich zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde der Geltungsbereich in seiner Abgrenzung geändert:

- Da es ein Planungserfordernis für die westlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ angrenzenden Grundstücke gibt, wurden diese in den Geltungsbereich einbezogen.
- Zusätzlich wurde der Geltungsbereich im Nordwesten bzw. Westen um Flächen der Nürnberger Straße sowie um Flächen im Bereich der Dr-Grundler-Straße erweitert.
- Der Bereich der Straßenverkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünflächen südlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans: Der Umbau der im Geltungsbereich enthalten gewesenen Straßen sowie die Umgestaltung der Knotenpunkte, für die der Bebauungsplan Nr. 54/1 bzw. die 1. (vereinfachte) Änderung die planungsrechtliche Grundlage darstellten, sind abgeschlossen. Eine Überplanung und damit Beibehaltung der Flächen im Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 1033, 1033 Teilfl., 1033/32 Teilfl., dem Schwarzachweg Fl. Nr. 1032/17 Teilfl., 1032/25, 1032/24, 1032/4, 1032/20 Teilfl., 612/41 Teilfl., 612/11 Teilfl., 1017/2 Teilfl. und durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Prälat-Buchner-Straße Fl.Nr. 1017/20, 1017/3, 1017/21.
- Im Osten: durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Bernfurter Straße Fl.Nr. 1017/23, 1013/9, 1013/34, 1013/17 und das Grundstück Fl.Nr. 1013/3.
- Im Süden: durch die Flurstücke Fl.Nr. 1013/28 Teilfl., 612/24 Teilfl., 612/47 Teilfl., 612/53 Teilfl., durch die nördliche Kante der Flurstücke Fl.Nr. 612/57, 612/36, 612/37, 612/49, 612/62, 1007/9, 1007/8, 1005/2, 1005/16, 1005/17, 1005 Teilfl., 1032 Teilfl., 1034/33 Teilfl., 1034/32 Teilfl., 1033/33 Teilfl., 842 Teilfl., 841/2 Teilfl., 841/5 Teilfl., die nördliche Kante des Flurstücks 838/1 Teilfl.,
- Im Westen: durch die östliche Kante des Flurstücks 847/8 , 842/3 Teilfl., 843 Teilfl., 843/7 Teilfl., 1033/30 Teilfl., 948/20 Teilfl., 948/19 Teilfl., 948/18 Teilfl., die südliche Kante des Flurstücks 1001/3, 1002 Teilfl., 1034/6 Teilfl. sowie durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke am Schwarzachweg Fl. Nr. 1034/5, 1033/3, 1033/27, 1033/5.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ mit einer Größe von ca. 5,23 ha umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

612/0, 612/11 Teilfl., 612/13, 612/14, 612/15, 612/17, 612/19, 612/20, 612/21, 612/22, 612/23, 612/24 Teilfl., 612/26, 612/28, 612/30, 612/31, 612/32, 612/33, 612/34, 612/35, 612/38, 612/39, 612/40, 612/41 Teilfl., 612/42, 612/43 Teilfl., 612/44, 612/45, 612/46, 612/47 Teilfl., 612/48, 612/50, 612/52, 612/56, 612/60, 612/62, 612/64, 612/65, 612/66, 612/67, 612/68, 827 Teilfl., 838, 838/1 Teilfl., 841/2 Teilfl., 841/4, 841/5 Teilfl., 841/6, 841/9, 842 Teilfl., 842/3 Teilfl., 843 Teilfl., 843/7 Teilfl., 948/18 Teilfl., 948/19 Teilfl., 948/20 Teilfl., 1002

Teilfl., 1005/0 Teilfl., 1005/1, 1005/3, 1005/4, 1005/5, 1005/6, 1005/7, 1005/8, 1005/9, 1005/11, 1005/12, 1005/13, 1005/14, 1005/18, 1005/19, 1005/20, 1005/21, 1005/22, 1005/23, 1005/24, 1005/25, 1005/26, 1005/27, 1005/28, 1005/29, 1005/30, 1005/31, 1005/32, 1007/5, 1007/6, 1007/7, 1007/10, 1007/12, 1007/14, 1017/2 Teilfl., 1032/0 Teilfl., 1032/5, 1032/9, 1032/13, 1032/14, 1032/15, 1032/17 Teilfl., 1032/20 Teilfl., 1032/21, 1032/22, 1032/26, 1032/27, 1032/28, 1032/29, 1033/3; 1033/4; 1033/5; 1033/27, 1033/30 Teilfl., 1033/32 Teilfl., 1033/34, 1033/35, 1034/5, 1034/6 Teilfl., 1034/32 Teilfl.

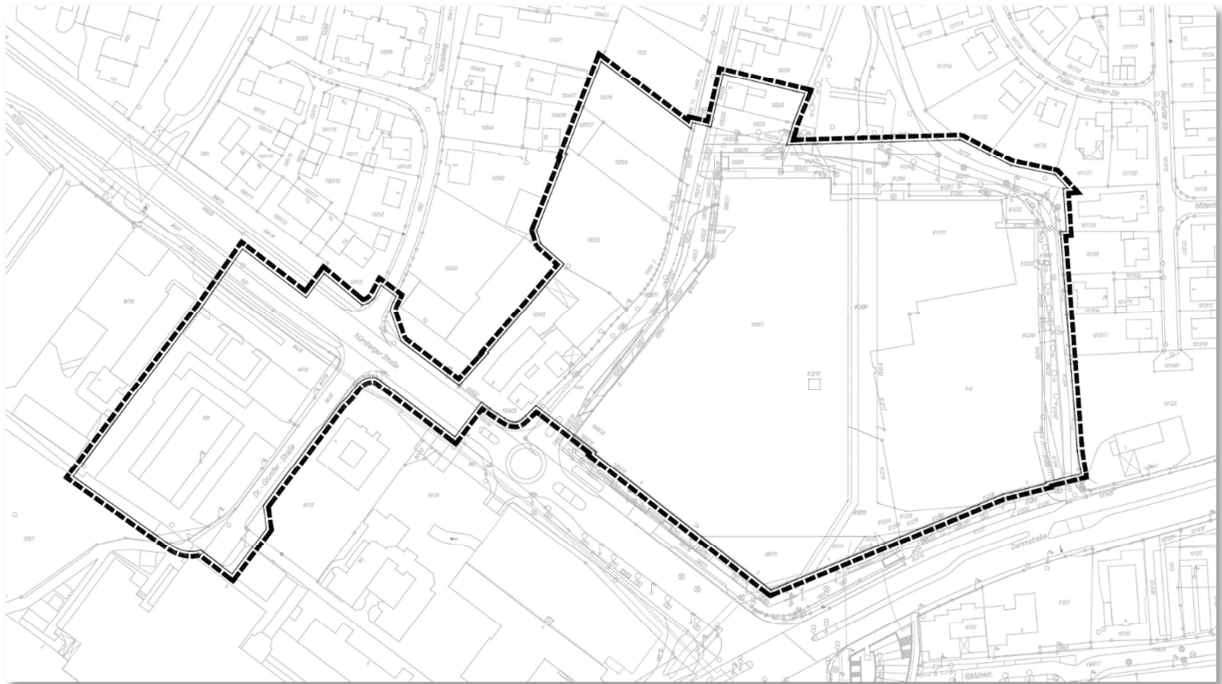


Abbildung 3: Umgrenzung des Geltungsbereichs zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

5. Vorgaben für das Plangebiet

5.1 Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Region Regensburg.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist am 01. September 2013 in Kraft getreten. Der Regionalplan Region Regensburg ist am 01.03.1988 in Kraft getreten und liegt nach mehreren Änderungen und Anpassungen mit Stand vom April 2003 vor. Teil A (überfachlicher Teil) wurde im Jahr 2010 neu gefasst und ist am 01. September 2011 in Kraft getreten. Der Regionalplan stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist als verdichteter Raum bzw. Oberzentrum ausgewiesen.

Die Oberzentren übernehmen Versorgungsaufgaben, die über die zentralörtliche Grundversorgung und teilweise über die Regionsgrenzen hinausgehen (**G 2.1.8**). Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird und Oberzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der spezialisierten höheren Versorgung dar (**G 2.1.8**) – bspw. in den Bereichen Aus- und Weiterbildung (Hochschulen), Gesundheit (Kliniken) und Kultur.

Der Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass er insbesondere bei der Wahrnehmung der Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen wirkt. (**G 2.2.7**)

Die Umgebung von Neumarkt ist als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen. Dieser Raum soll damit die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. nutzen.

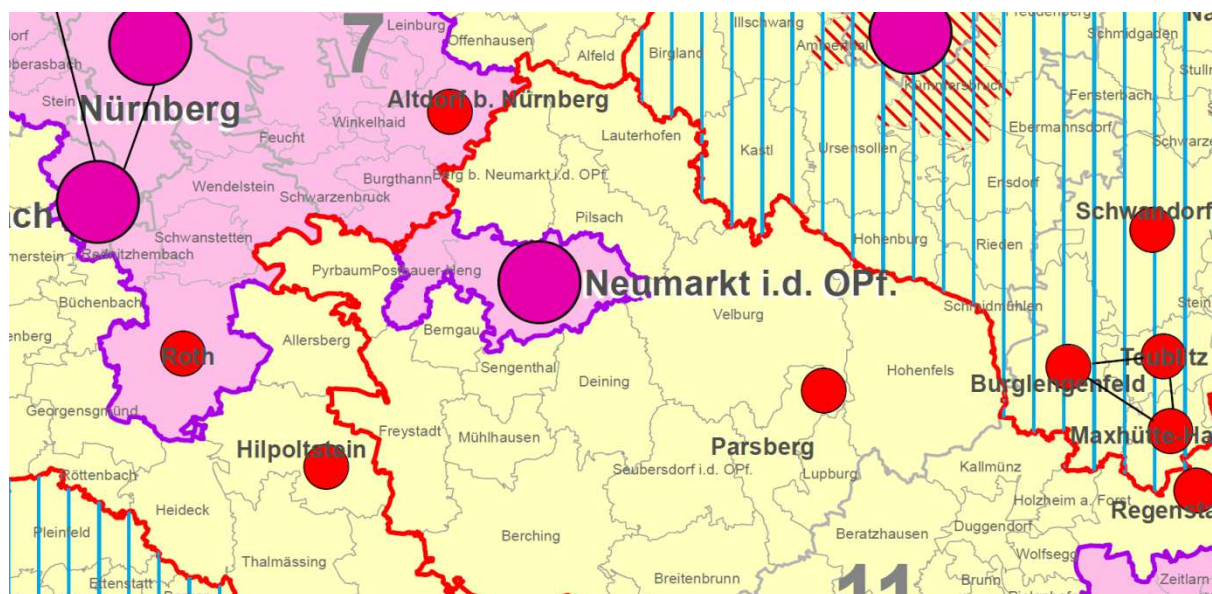


Abbildung 4: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2, Strukturkarte (Ausschnitt) (violetter Kreis: Oberzentrum, violette Fläche: verdichteter Raum, gelbe Fläche: allgemeiner ländlicher Raum)

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potentiale wie Brachflächen genutzt (**Z 3.2**) und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gewählt werden (**G 3.1**). Darüber hinaus soll die Zersiedelung der Landschaft verringert werden (**G 3.3**).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (Z 5.3.1). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (Z 5.3.2). „Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen [...], die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.“⁴ Ziel ist, dass durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs oder sonstiger Bedarfs 25 v.H., bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H. bzw. mehr als 100.000 Einwohner 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (Z 5.3.3) „Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde („Verflechtungsbereich“), der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt.“⁵

⁴ Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 60

⁵ Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 62

5.1.2 Regionalplan Region Regensburg

5.1.2.1 Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze

Im Regionalplan Region Regensburg ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit Übernahme der Ziele der Strukturkarte aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 als Oberzentrum ausgewiesen.⁶

Gemäß dem Grundsatz A II 4.2.1 ist „anzustreben, den ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann und nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden.“ Dazu ist insbesondere „im Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i.d.OPf anzustreben,

- [...] den motorisierten Individualverkehr und die damit einhergehenden Belastungen zu verringern,
- die Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung zu verbessern.“ (Grundsatz A II 4.2.2)

Für die Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. ist gemäß Grundsatz A II 4.2.2 u.a. anzustreben

- Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen,
- das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zu erweitern und
- Einzelhandelsfunktionen in qualitativer Hinsicht zu ergänzen.

Durch die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und den nötigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll gewährleistet werden, dass der Raum seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann. Neumarkt i.d.OPf. soll Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen und verfügt durch die Nähe und die guten Verkehrsverbindungen dorthin als auch hier vorhandener Flächen- und Arbeitskraftreserven über eine gute Eignung als Alternativstandort.

Für die Ergänzung der Einzelhandelsfunktion und die Attraktivität der Kernstadt und ihrer Innenstadt sind vor allem Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Warengruppen bedeutsam.⁷

5.1.2.2 Teil B Fachliche Ziele

Gemäß Ziel B IV 1.2.3 soll die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes in Neumarkt i.d.OPf. angestrebt werden. „Die Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur ist deshalb dringlich; das erfordert vor allem ein vermehrtes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen. [...] Entwicklungschancen liegen vor allem auch im weiteren Ausbau des bisher nur schwach ausgeprägten Dienstleistungsbereiches. Dem möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. kommt dabei die Aufgabe zu, künftig verstärkt auch solche Dienstleistungen anzubieten, die bisher überwiegend von Einrichtungen im Raum Nürnberg erbracht wurden.“⁸

⁶ Hinweis: Im Text zum Regionalplan wird noch die vorherige Einstufung als „mögliches Oberzentrum“ aufgeführt

⁷ Vgl. Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil A, S. 36f

⁸ Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 158f

Im Einzelhandelsbereich sollen die zentralen Orte in ihren Mittelpunktspflichten u.a. durch die Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Geschäftszentren entwickelt und gestärkt werden. Grundsätzlich soll gemäß Ziel B IV 2.4 „eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs [...] gewährleistet werden.

Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden. Dabei soll insbesondere u.a. darauf hingewirkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird, [...]
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.“ (Ziel B IV 2.4)

Da Einzelhandelsgroßbetrieben selbst zentrumsbildende Eigenschaften besitzen, kommt es „bei der Errichtung von solchen Einzelhandelsbetrieben [...] deshalb darauf an, dass sie nach Möglichkeit in vorhandene Geschäftszentren integriert werden, gegebenenfalls zur Bildung von neuen Geschäftszentren beitragen oder zumindest die Funktionsfähigkeit solcher Zentren nicht gefährden und dass durch sie die Nahversorgung nicht wesentlich verschlechtert wird.“⁹

Die allgemeine ärztliche Versorgung soll gesichert und im Mittelbereich Neumarkt i.d.OPf. verbessert werden. (Ziel B VIII 2.1) Auch die spezielle gebietsärztliche Versorgung soll im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. angestrebt werden. (Ziel B VIII 2.2). Ziel ist die Erreichbarkeit von Ärzten in zumutbarer Entfernung für alle Bewohner der Region.¹⁰

5.1.3 Vereinfachtes Raumordnungsverfahren

5.1.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ soll großflächiger Einzelhandel entstehen. Für den Einzelhandel wird unterstellt, dass bei Einkaufszentren bzw. großflächigem Einzelhandel oberhalb der Regelvermutung in § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO (1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung bzw. städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestehen. Daher muss ein Einzelhandelsprojekt dieser Größe landesplanerisch überprüft werden.

Das geplante Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.100 m² fällt nach § 1 Nr. 19 RoV unter die Kategorie „Errichtung von Einkaufszentren“, weswegen ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll. Die zuständige Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz hat festgelegt, dass ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist (§ 15 Abs. 1 ROG und Art. 21 Abs. 1 Nr. 1 BayLplG i.V.m § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung). Nach § 16 ROG und Art. 23 BayLplG wird das Verfahren parallel zum Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wurde die erforderliche Anhörung für die Nachbarkommunen parallel zu dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens hat die Regierung der Oberpfalz als landesplanerische Beurteilung mit Schreiben vom 04.07.2012 festgestellt, dass die Bauleitplanung „Unteres Tor II“ unter Beachtung der im Schreiben aufgeführten Maßgaben

⁹ Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 173

¹⁰ Vgl. Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 203

den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Bei den Maßgaben handelt es sich um Inhalte der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen, welche in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Damit ist der Bebauungsplan bezüglich des Einzelhandels an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

5.1.3.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Da die Verkaufsflächengröße einzelner Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ erhöht werden soll, wurde am 18.02.2016 die Erforderlichkeit eines erneuten Raumordnungsverfahrens mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die vorhandenen Verkaufsflächen sowie die beabsichtigten Änderungen deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Kaufkraftabschöpfung von 30 % liegen und die beabsichtigte Anhebung der Größe der Gesamtverkaufsfläche hinsichtlich der von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unkritisch eingeschätzt wird. Die Änderungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein erneutes Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

5.1.4 Einhaltung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Über die Vorgaben zum Einzelhandel hinaus entspricht die Planung auch den übrigen im Landesentwicklungsprogramm Bayern oder dem Regionalplan Region Regensburg enthaltenen Zielen und Grundsätzen. Dabei werden insbesondere die Ziele und Grundsätze zur Nutzung vorhandener Brachflächen für die Siedlungsentwicklung, zum Ausbau des kulturellen und freizeitorientierten Angebots sowie zum Ausbau von Versorgungseinrichtungen erfüllt.

Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

5.2 Flächennutzungsplan Neumarkt i. d. OPf.

5.2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2004 stellte für das Plangebiet „Sondergebiet Einkaufszentrum“, „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ dar. Darüber hinaus befanden südlich der Dammstraße eine Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche (die Mühlstraße), die in die Untere Marktstraße mündete (vgl. folgende Abbildung).

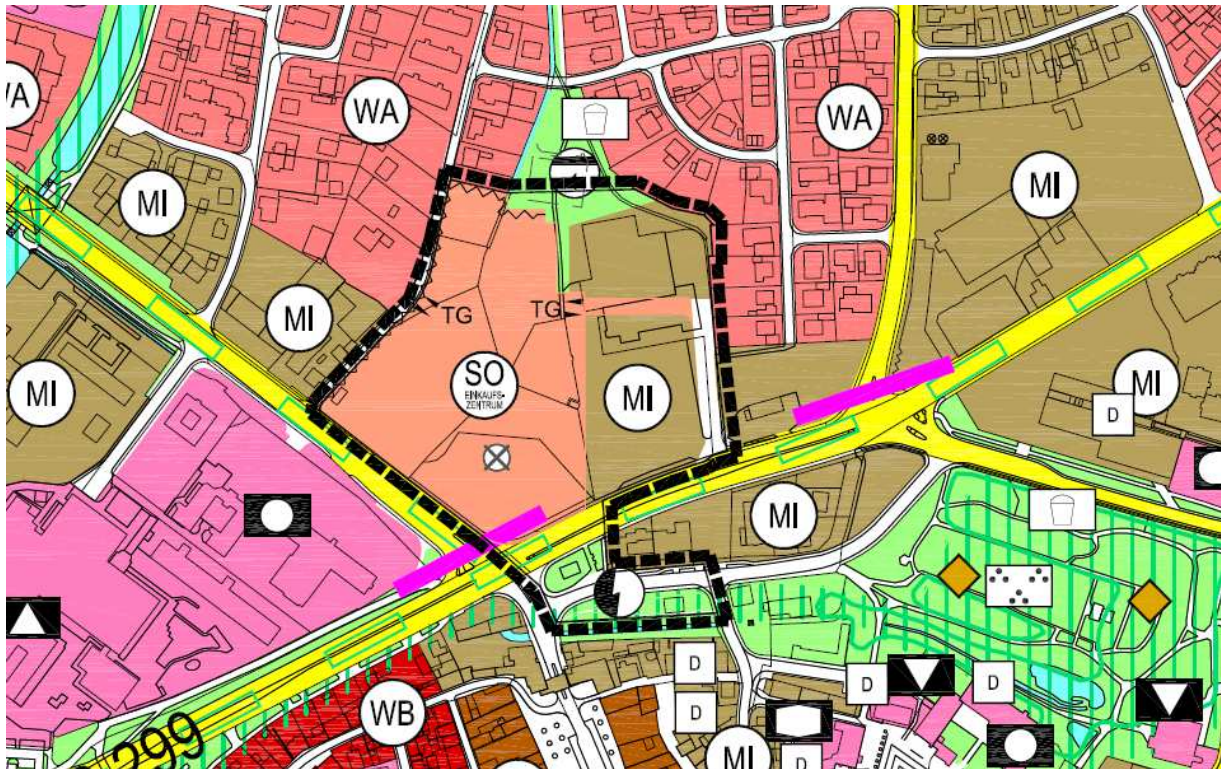


Abbildung 5: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2008): Bereich „Unteres Tor“ im Flächennutzungsplan vor der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entsprachen folglich nur in Teilen der geplanten Entwicklung. Dem Entwicklungsgebot konnte demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilgebiet „Unteres Tor II“ war planungsrechtlich erforderlich. Am 29.07.2010 hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 54/1) gefasst.

Der Flächennutzungsplan sollte zunächst parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jedoch wurde entschieden, die Änderung des Flächennutzungsplans vorzuziehen. Die öffentliche Auslegung und förmliche Träger- und Behördenbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.10.2012 bzw. mit Schreiben vom 11.10.2012 in der Zeit vom 19.10.2012 bis 19.11.2012. Am 31.01.2013 wurde der Feststellungsbeschluss vom Stadtrat gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 BauGB von der Regierung der Oberpfalz mit Bescheid vom 16.05.2013 genehmigt.

Folgende Darstellungen sind im geänderten Flächennutzungsplan enthalten:

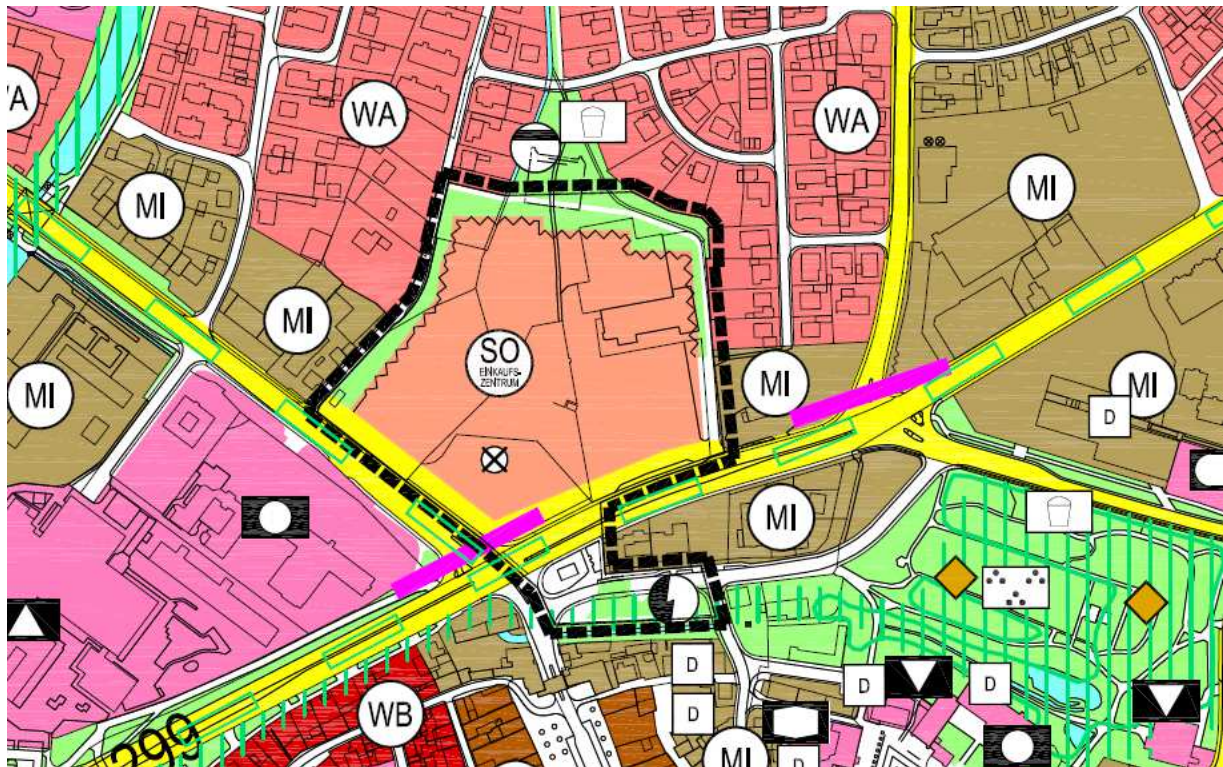


Abbildung 6: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2013): Bereich „Unteres Tor“ im Flächennutzungsplan nach der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

Ergänzend wird auf die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 54/1) verwiesen.

5.2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Entwicklung der 1. Änderung entsprach der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, daher gab es keinen Änderungsbedarf.

5.2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich des Geltungsbereichs zur 2. Änderung nochmals geprüft.

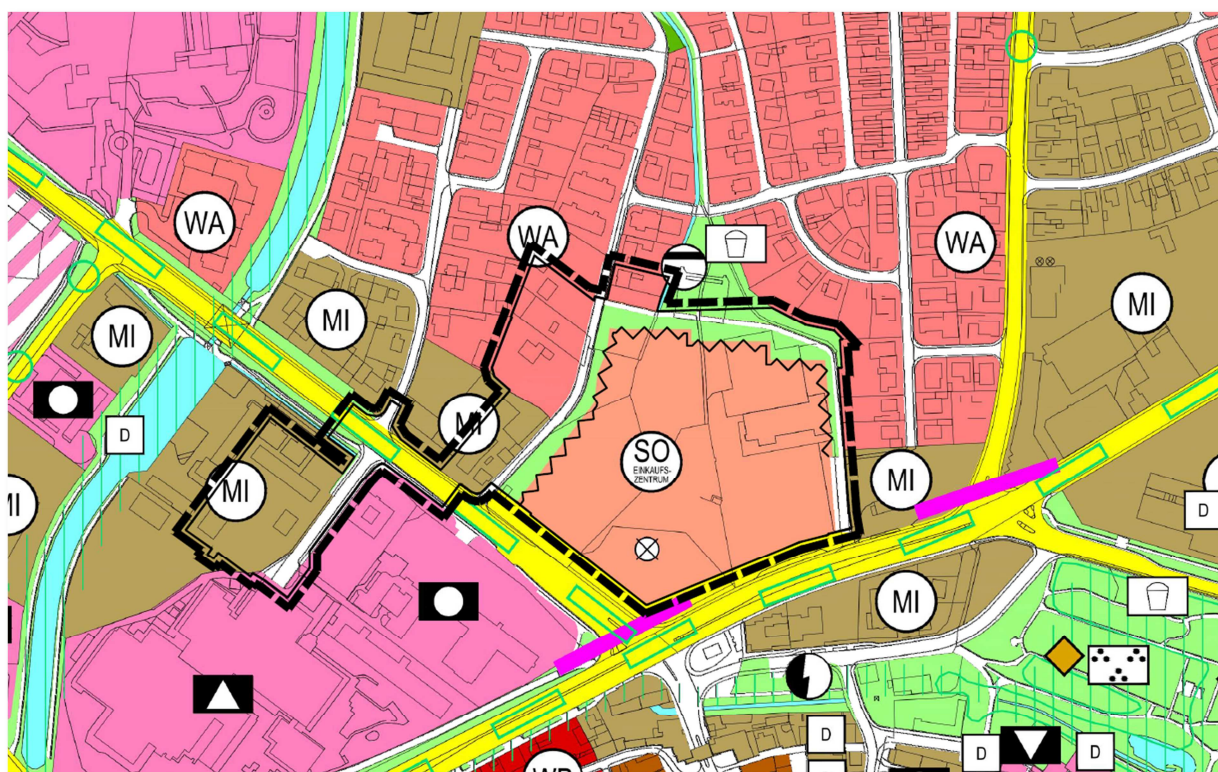


Abbildung 7: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2013): Bereich „Unteres Tor und westlich Schwarzachweg“ im Flächennutzungsplan vor der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (denkungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Ergebnis war, dass die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im Bereich des südlich der Nürnberger Straße gelegenen Mischgebiets an der Dr.-Grundler-Straße nicht den geplanten Entwicklungen im Bebauungsplan entsprechen. Dem Entwicklungsgebot kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ ist planungsrechtlich erforderlich.

Im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist die Planung im Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch ist im Zuge der Bauarbeiten und Fertigstellung des Einkaufszentrums zwischenzeitlich eine Bodensanierung erfolgt, daher kann die Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ entfallen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan einzelne kleinere plangraphische Festsetzungen an die „gebaute Realität“ angepasst. Die für die Darstellung im Flächennutzungsplan relevante Änderung ist die Anpassung des Verlaufs des Fuß- und Radweges in der öffentlichen Grünfläche um das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ herum. Hier gab es eine leichte Verschenkung, die auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans nachgeführt werden soll.

Am 28.01.2016 hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 54/2) gefasst.

Folgende Darstellungen sollen im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Darstellung der Allgemeinen Wohngebiete als Mischgebiete
- Darstellung des Mischgebiets südlich der Nürnberger Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken und Verwaltung“
- Herausnahme der Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“
- Korrektur des Wegeverlaufs nördlich und östlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ zur Anpassung an die „gebaute Realität“
- Erweiterung des Straßenverlaufs der Dr.-Grundler-Straße Richtung Nordwesten
- Erweiterung des Straßenverlaufs der Dr.-Grundler-Straße um die bisherigen Flächen für den Gemeinbedarf

Ergänzend wird auf die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 54/2) verwiesen.

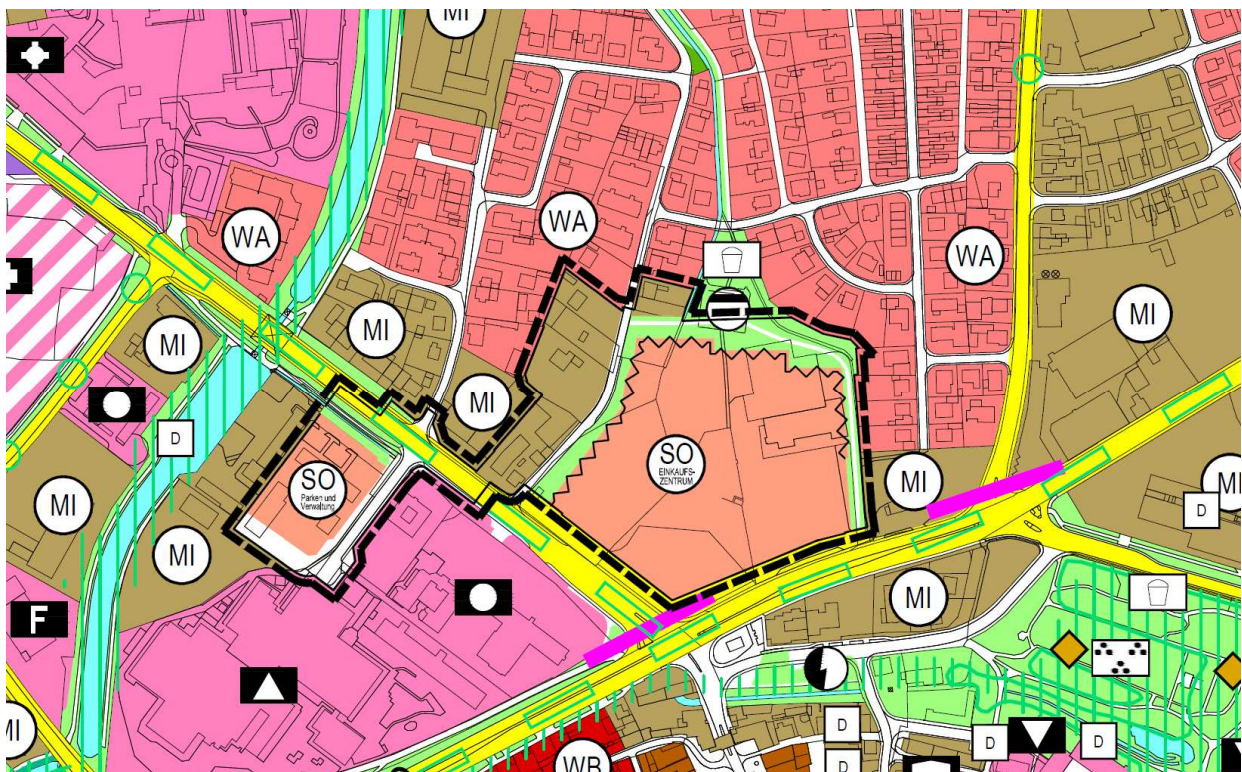


Abbildung 8: Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ im Flächennutzungsplan mit geplanter Darstellung der Änderung (Entwurf) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

5.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ galt auf einer Teilfläche des Plangebietes der Bebauungsplan „Unteres Tor“, der am 08.08.2008 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzte ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO Zweckbestimmung Einkaufszentrum, §11 BauNVO) fest. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums wurde auf 12.500 m² begrenzt. Zulässig waren die Sortimente Lebensmittel, Gesundheit, Beleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektro / Elektronik und sonstige innenstadtrelevante Sortimente bis zu bestimmten Verkaufsflächengrößen sowie Gastronomie und

Dienstleistung. Es war eine Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Als höchst zulässige Geschossflächenzahl war 1,6 festgesetzt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ lag ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Schlossviertel“. Der entsprechende Bereich war als öffentliche Grünfläche sowie als Straßenverkehrsfläche (Abtsdorfer Gasse) festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dammstraße“ begonnen. Am 21.12.2006 wurde der Bebauungsplanentwurf „Dammstraße“ vom Stadtrat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Planung wurde jedoch nicht bis zur Satzung fortgeführt, so dass er keine Rechtsqualität erreicht, die die Zulässigkeit von Vorhaben begründen würde.

Bisher richtete sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich demnach nach folgenden Grundlagen:

- Bebauungsplan „Unteres Tor“ in dessen Geltungsbereich (§ 30 BauGB),
- § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im übrigen Plangebiet.

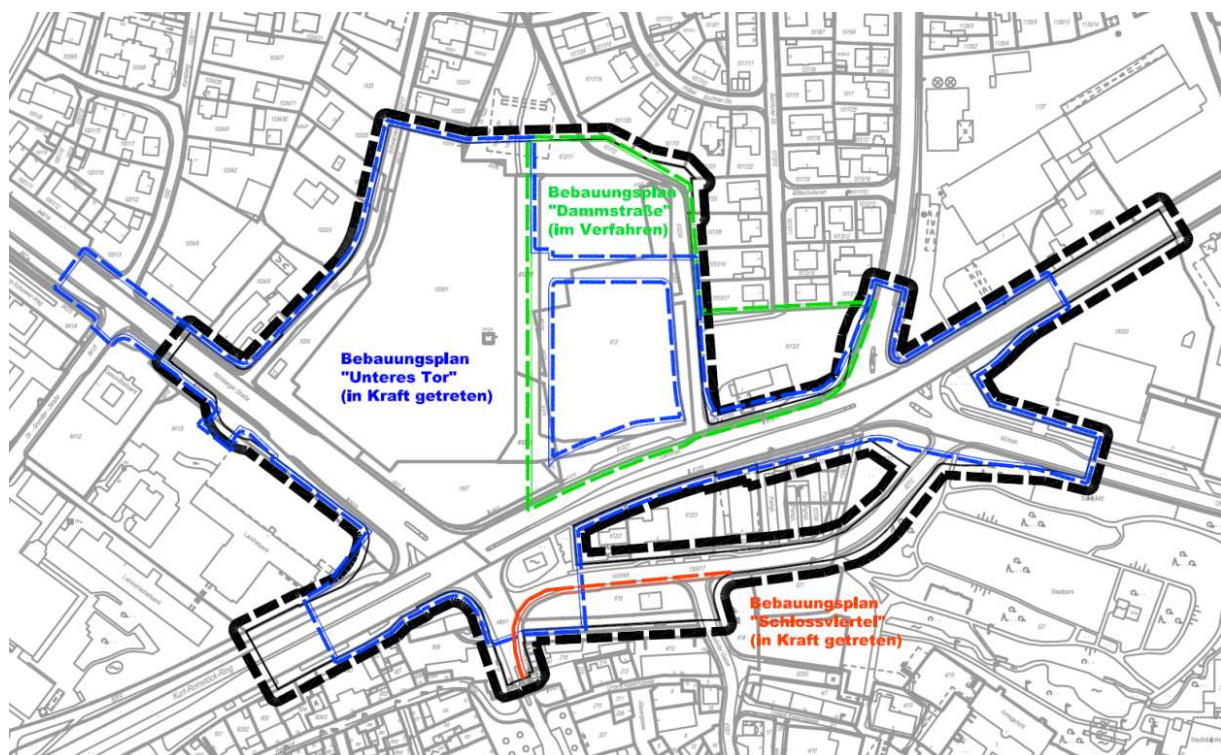


Abbildung 9: Geltungsbereiche von anderen Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

5.3.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Der Großteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ bzw. der 1. Änderung (Ausnahme: Bereich der Straßenverkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünflächen südlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“, vgl. Kap. 4 „Geltungsbereich“). Der Bebauungsplan „Unteres Tor II bzw. die 1. Änderung ist damit die planungsrechtliche Ausgangssituation im östlichen Bereich der 2. Änderung.

Für den Bereich Dr.-Grundler-Straße existiert kein Bebauungsplan. Hier richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im übrigen Plangebiet).

5.4 Kommunale Satzungen

5.4.1 Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Neumarkt

Die Baumschutzverordnung schützt Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne.

Geschützt sind insbesondere Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimeter. Der Stammumfang wird in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden gemessen. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Birnbäumen sowie Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, soweit diese gewerblichen Zwecken dienen.

Es ist insbesondere verboten, diese Bäume oder Teile von ihnen zu beseitigen oder zu beschädigen. Befreiungen sind jedoch möglich.

5.4.2 Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen der Stadt Neumarkt

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen abweichende Regelungen von dieser Satzung getroffen wurden oder werden, gehen diese den Regelungen dieser Satzung vor.

Vorgärten i.S. der Satzung sind zu begrünen, die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

5.5 Sonstige rechtliche Vorgaben - Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Alternativ ist es möglich, von dieser Berechnungsmethode abzuweichen, z.B. über ein "Stellplatzganglinien-Modell". In diesem Fall bedarf es einer Festlegung nach Art. 47 Abs. 2 BayBO i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO (örtliche Bauvorschrift).

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ hat der Stadtrat am 31.01.2013 beschlossen, dass die Ermittlung und die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet Einkaufszentrum abweichend von der Regelung der GaStellV durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift erfolgen sollen. Grundlage dafür ist die Berechnung der erforderlichen Stellplätze des Büros R+T (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“). Bei der Berechnung wurde eine vorhabenbezogene Ermittlung über Tagesganglinien der Parkraum-Nutzergruppen durchgeführt. Dies kann damit begründet werden, dass die BayBO und die GaStellV jede Nutzung einzeln berechnen und dabei nicht berücksichtigt werden kann, dass es sich beim „NeuenMarkt“ um eine multifunktionale Nutzung handelt, bei der Synergien über die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze eingerechnet werden können.

Für die Abweichung von der GaStellV enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festlegung nach Art.47 Abs.2 BayBO i.V. mit Art.81 Abs.1 Ziff.4 BayBO.

6. Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

6.1 Gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

6.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Durch das Plangebiet verläuft eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Neumarkt bestehend aus Kurt-Römsstock-Ring, Dammstraße und Amberger Straße. Davon abzweigend nach Norden verlaufen die Nürnberger Straße und die Altdorfer Straße. Nach Süden zweigen die Untere Marktstraße und die Mühlstraße ab.

Die große Brachfläche diente früher dem städtischen Schlachthof, der Firma Jurafleisch und einer Tankstelle mit Mineralölhandel als Betriebsgelände. Daneben befanden sich ein städtisches Parkhaus und ein Aldi-Discounter. Diese Nutzungen wurden aufgegeben und die Gebäude wurden weitgehend zurückgebaut, so dass sich diese Fläche derzeit als weitestgehend freigeräumte Brache darstellt. Durch die in früheren Zeiten erfolgten Auffüllungen des Geländes und der gewerblichen Tätigkeit haben sich auf Teilflächen Schadstoffkontaminationen ergeben. Mittlerweile wurde mit der Sanierung des Altstandortes begonnen, welche im Jahr 2011 nahezu abgeschlossen wurde. In Randbereichen kann die Fertigstellung der Sanierung aber erst im Zuge der Baugrubenherstellung erfolgen. Ein 60 m tiefer, nicht mehr genutzter Brauchwasserbrunnen, ein „Tiefbrunnen“, der sich mittig im Gebiet befand, wurde im Jahr 2008 rückgebaut.

Auf den vom Geltungsbereich ausgenommenen Flächen zwischen Mühl- und Dammstraße befinden sich gewerblich genutzte Gebäude mit Gastronomie, Dienstleistungen und sonstigen Büronutzungen sowie öffentliche Parkplätze.

Umgebungsbebauung sind im Westen die Verwaltungsgebäude des Landratsamts Neumarkt i.d.OPf. und des Gesundheitsamts, im Norden und Nordwesten Wohnbebauung, im Osten die Brauerei „Lammsbräu“ und die denkmalgeschützte, ehemalige Papierfabrik mit einem Bio-Supermarkt, einem Gastronomiebetrieb, einem Fitnessstudio sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Im Süden grenzen der Stadtpark und die nördliche Altstadtbebauung an. Das nun nicht mehr im Bebauungsplan enthaltene und an den Geltungsbereich angrenzende Eckgrundstück Dammstraße / Altdorfer Straße wird momentan von einem Imbiss, einem Einzelhandelsbetrieb für Bioprodukte sowie einem Gebrauchtwagenhändler genutzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs weist ein uneinheitliches Geländenniveau auf. Die große Brachfläche im Plangebiet ist von Süd nach Nord geneigt und fällt von Nürnberger bzw. Dammstraße um ca. 3 m nach Norden zur Wohnbebauung hin ab. Das Gelände der Dammstraße steigt von West nach Ost bis zur Einmündung der Altdorfer Straße um 2 bis 3 m an, um im weiteren Verlauf auf der Amberger Straße weiter anzusteigen.

6.1.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Der „NeueMarkt“ mit seinem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino wurde im September 2015 eröffnet und prägt entsprechend das Plangebiet und seine Nachbarschaft.

Die westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke wurden in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzt. Die zuletzt längere Zeit leer stehenden Gebäude auf den Grundstücken wurden jedoch bis zum Jahr 2014 abgebrochen. Diese Flächen dienten bzw. dienen während der Bauzeit teilweise als Stellplätze für die beim Bau Beschäftigten.

Das Grundstück nördlich des „NeuenMarkts“ dient zu Wohnzwecken.

Das Grundstück an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg wird in Kombination von Wohnnutzung und gewerblichen Einrichtungen gemischt genutzt.

Die Fläche westlich der Dr.-Grundler-Straße wird derzeit als ebenerdiger öffentlicher Parkplatz genutzt und dient zudem als Zufahrt zur nordwestlich gelegenen Flussmeisterei. Zwischen der Parkplatzfläche bzw. der Zufahrt zur Flussmeisterei und der Nürnberger Straße verläuft parallel zur Nürnberger Straße ein überregionaler Fuß- und Radweg vom Ludwig-Main-Donau-Kanal in Richtung der Neumarkter Altstadt sowie zur Umfahrung der Flussmeisterei. Die Dr.-Grundler-Straße dient neben der Erschließung des Parkplatzes und der Flussmeisterei auch der Erschließung des südöstlich gelegenen Parkplatzes / Tiefgarage des Landratsamts sowie des südlich gelegenen Ostendorfer-Gymnasiums.

6.2 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich angrenzend an die Altstadt zentral im Stadtgebiet und ist dadurch mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Das neue Baufeld liegt direkt an der Nürnberger Straße bzw. an der Dammstraße, die beide Teile der wichtigsten Verkehrsachsen in Neumarkt darstellen.

Die Dammstraße ist zentraler Teil der Ortsdurchfahrt im Straßenzug Amberger Straße – Dammstraße – Kurt-Romstöck-Ring, der im Norden direkt mit der Autobahn A 3 verbunden ist und im Süden die Hauptverbindung ins südlich / südöstlich angrenzende Umland herstellt. Eine weitere wichtige Verbindung nach Norden bildet die Altdorfer Straße. Die Nürnberger Straße ist derzeit die maßgebende Verbindung zum westlichen Umland und nach Nürnberg (ergänzend zur BAB 3). Entsprechend ihrer Bedeutung im Straßennetz sind die genannten Straßen leistungsfähig ausgebaut.

Der Bereich an der Dr.-Grundler-Straße ist ebenfalls an die Nürnberger Straße angeschlossen. Die Dr.-Grundler-Straße dient der Erschließung verschiedener Ämter (u. a. Landratsamt), des Ostendorfer-Gymnasiums sowie der Flussmeisterei, für die neben privaten Parkierungsflächen auch ein öffentlicher Parkplatz besteht. Für das Gymnasium findet hier außerdem ein reger Kfz-Verkehr zum Bringen und Abholen von Schülern statt.

Für Radfahrer besteht ein Radverkehrsnetz mit separaten Verkehrsanlagen in weiten Teilen der o. g. Hauptverkehrsstraßen (Nürnberger Straße, Amberger Straße, Ringstraße, Regensburger Straße). Ansonsten sind straßenbegleitende Gehwege mit teilweise in den Gehweg integrierten Radwegen vorhanden. An der Mühlstraße liegt der Radweg abschnittsweise auf der Straße.

Die Freiräume, Bewegungsmöglichkeiten und Straßenquerungen für Fußgänger sind entsprechend der innerstädtischen Lage des Planungsgebiets bereits heute von zufriedenstel-

lender Qualität und bewirken eine gute Erreichbarkeit des Planungsgebiets, insbesondere des „NeuenMarkts“.

Wie für den Kfz-Verkehr sind die genannten Straßenverbindungen auch Hauptachsen für den ÖPNV. An der Dammstraße und in der Nürnberger Straße befinden sich Haltestellen des ÖPNV unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die das Gebiet an das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) sowie das regionale Busliniennetz des VGN (Verkehrsverbunde Großraum Nürnberg) anschließen. An der Haltestelle „Dammstraße“ (bzw. heute „Neuer Markt“) verkehren derzeit die Stadtbuslinien 563/Altenhof und 573/Koppenmühle sowie die Regionalbuslinien 505, 512, 513, 514, 519, 521 und 581. An der Haltestelle „Landratsamt“ in der Nürnberger Straße befindet sich ein Haltepunkt, an dem derzeit die Stadtbuslinien 561/Pöcking und 562/Holzheim verkehren. Im weiteren Umfeld verlaufen darüber hinaus noch die Stadtbuslinien 569/Berngau und 570/Woffenbach mit den Haltestellen „Johanneszentrum“ und „Rathaus“, die die Kreuzung Kurt-Rommstöck-Ring / Untere Marktstraße / Dammstraße passieren. Auf den Stadtbuslinien wird ein 60-Minuten-Takt gewährleistet, einige Linien wie bspw. die Linie 561 verkehren 30-minütig. Die Busse verkehren montags bis freitags von 6 bis 19 Uhr, samstags von 8 bis 14 Uhr. Durch diese Linien ist insbesondere die Anbindung an den Bahnhof Neumarkt (mit einer Fahrzeit von rund 4 – 5 Minuten) und damit auch an den Regionalverkehr gegeben – mit direkten Verbindungen in Richtung Nürnberg und Regensburg.

6.3 Einzelhandel

6.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Neumarkt wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse für das Vorhaben „NeuerMarkt“ von den Gutachtern BBE, Köln, im Auftrag der Stadt Neumarkt i.d.OPf. untersucht und zuletzt 2010 umfassend aktualisiert. Der Einzelhandel verteilt sich in Neumarkt i.d.OPf. auf eine Vielzahl von Standorten unterschiedlicher Gewichtung und Struktur. Die Innenstadt ist der wichtigste und attraktivste Standort für Einzelhandel. Hier finden sich zahlreiche lokale und regionale Anbieter sowie bundesweit agierende Filialisten. Die Innenstadt ist das Hauptzentrum der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und damit als zentraler Versorgungsbereich bevorzugt zu entwickeln.

Es sind derzeit in Bezug auf einzelne innenstadtrelevante Warengruppen standortstrukturelle Defizite festzustellen. Diese äußern sich darin, dass z.T. ein nicht unerhebliches innenstadtrelevantes Warenangebot, das in erster Linie in der Innenstadt lokalisiert sein sollte, an dezentralen Fachmarkt-Standorten vorgehalten wird. Dem Innenstadthandel wird damit ein nicht unbeträchtliches Potenzial an bindungsfähiger Kaufkraft bzw. etablierbarer Verkaufsfläche vorenthalten. Innerhalb der Stadtgrenzen existiert eine Reihe von ausgeprägten Fachmarktstandorten an dezentralen Standorten, wobei hier die Fachmarkttagglomeration an der Nürnberger Straße im Besonderen hervorzuheben ist. Bezogen auf das Verkaufsflächenangebot werden in der Stadt Neumarkt *innenstadtrelevante* Angebote zu mehr als der Hälfte *außerhalb* der Innenstadt vorgehalten. In Bezug auf den innenstadtrelevanten Umsatz stellt sich die Situation vergleichbar dar.

Der innerstädtische Einzelhandel konzentriert sich vorrangig auf die Obere und Untere Marktstraße sowie die Klostersgasse. Insgesamt ist ein Attraktivitätsgefälle zwischen den Oberen und der Unteren Marktstraße festzustellen, wobei in letzterer im Hinblick auf das Qualitätsniveau des Einzelhandels ein gewisser Trading-Down-Effekt zu verzeichnen ist – einige Übergangsnutzungen und Billig-Anbieter sind hier vorhanden. Als Hauptursache kann

hier das Fehlen eines leistungsstarken Frequenzbringers angesehen werden. Insgesamt ist die Standortqualität der Einkaufslagen – mit Einschränkungen – in der Innenstadt jedoch als hoch einzuschätzen.

Die Leerstandsquote in der Innenstadt liegt auf einem relativ niedrigen Niveau. Der Nutzungsmix ist insgesamt positiv zu bewerten, da die Mischung von Einzelhandel mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen aus Verbrauchersicht ein hohes Maß an Attraktivität ausstrahlt. Auch der Mix der Betriebsgrößenstruktur ist positiv zu bewerten und von einer Reihe großer und einer Vielzahl kleinerer Ladeneinheiten gekennzeichnet. Das Sortimentsspektrum ist als breit und gut einzustufen. Als besonders stark sind die klassischen Zentrenleitsortimente Bekleidung und Schuhe einzustufen. Gerade das Bekleidungssegment nimmt nahezu die Hälfte der innenstädtischen Verkaufsfläche ein. Schwach ausgeprägt ist hingegen das Sortiment Unterhaltungselektronik, insbesondere das Segment „Braune Ware“ ist deutlich unterrepräsentiert.

Der Einzelhandelsstandort Neumarkt i.d.OPf. ist für die Region von großer Bedeutung. Dies kommt u.a. in der Einzelhandelszentralität von 148 % zum Ausdruck. Das ist eine hohe, wenngleich für ein mögliches Oberzentrum zuweilen auch zu erwartende Einzelhandelszentralität (*Hinweis: Im LEP 2013 ist die Kategorie „mögliches Oberzentrum“ weggefallen*). Der Mittel- bzw. zentralörtliche Verflechtungsbereich ist folglich bezüglich des Einkaufs auf die Stadt orientiert, verzeichnet werden allerdings auch Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Oberzentren Nürnberg und Regensburg, die im Einzelhandel besonders wettbewerbsstark sind.

6.3.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, September 2016) erarbeitet. Diese beinhaltet auch eine aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und Bewertung des Einzelhandelsstandorts Neumarkt i.d.OPf. Konkret lautet die fachgutachterliche Einschätzung:

„Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich erstreckt sich - wie bereits bei früheren Untersuchungen konstatiert - entlang der Oberen und Unteren Marktstraße sowie der senkrecht davon abzweigenden Klostersgasse. [...] Die Verteilung der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- bzw. Magnetbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 250 m² Verkaufsfläche im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' zeigt eine deutliche sog. Knochenstruktur: den großen, bei Kunden beliebten Kundenmagneten in der Oberen Marktstraße (z.B. H&M, C&A, Adler, K&L) steht am nördlichen Ende des abgegrenzten 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' das Einkaufszentrum NeuerMarkt mit seinen dort ansässigen mittel-/ großflächigen Betrieben (u.a. Wöhrl, Hervis, Vögele) gegenüber. [...] Diese beiden ‚Knochenenden‘ spannen den Einzelhandelsstandort Innenstadt auf und führen - nahezu lehrbuchmäßig - zu einer für Kunden äußerst attraktiven Standortverteilung des innerstädtischen Einzelhandels, von der der gesamte Einzelhandelsbesatz, also die großen Magneten an den beiden Enden wie auch die kleineren und teils individuelleren Geschäfte dazwischen, profitieren können.“¹¹

„Die Neumarkter Innenstadt kann nach aktueller Begutachtung als ein vergleichsweise attraktiver, dicht und diversifiziert besetzter Einzelhandelsstandort eingestuft werden, dem

¹¹ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 30, September 2016

nicht nur eine hohe Bedeutung und Anziehungskraft im Neumarkter Stadtgebiet, sondern in der gesamten Region zukommt. Die Neumarkter Innenstadt trägt aktuell in ihrer Gesamtheit einen wesentlichen Teil dazu bei, dass Neumarkt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort zwischen den hochattraktiven Oberzentren Nürnberg im Nordwesten, Regensburg im Südosten und nachgeordnet auch Ingolstadt im Süden darstellt. Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt würde durch innenstadtgerichtete Zusatzangebote im Einzelhandel zu einer weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes Neumarkt bzw. der Neumarkter Innenstadt beitragen.“¹²

„Obwohl der Einzelhandelsstandort Neumarkt i.d.OPf. 2010 und auch daran anschließend als anziehungsstark einzustufen ist, zeigt ein Entwicklungsvergleich der Einzelhandelszentralität in den Untersuchungen der BBE Handelsberatung GmbH zwischen 2010 und 2015 (vor Eröffnung des Einkaufszentrums NeuerMarkt), dass der ansässige Einzelhandel nicht mit der deutschlandweit positiven Entwicklung des stationären Einzelhandels gleichzog, die überörtliche Ausstrahlung des Neumarkter Einzelhandels verlief rückläufig. Zur erneuten Steigerung der Ausstrahlungskraft kann neben einer Attraktivierung des bestehenden Bestandes inkl. einer gestalterischen Aufwertung des Innenstadtbereiches auch die Schaffung neuer, anziehungsstarker Einzelhandelsbetriebe beitragen.“¹³

Geprüft wurde auch die aktuelle Leerstandssituation in Neumarkt. „Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit dem Kaufhaus inkl. dem zugeordneten Intersport Hackner- welches Ende Juli 2015, also einige Monate vor der Eröffnung des Einkaufszentrums NeuerMarkt schloss, zwar ein prägender Leerstand im Innenstadtbereich entstand, dass darüber hinaus aber keine signifikante Zunahme der Leerstände im Innenstadtbereich von Neumarkt festzustellen ist. Abgesehen vom Kaufhaus / Intersport Hackner war kaum eines der zum Erhebungszeitpunkt im Juni 2016 in der Neumarkter Alt-/Innenstadt leer stehenden Ladenlokale in Erdgeschosslage 2014¹⁴ noch im Einzelhandel genutzt. Neben dem Kaufhaus / Intersport Hackner haben seither nur einzelne, durchwegs eher kleine Ladengeschäfte ihren Betrieb eingestellt und stehen nun leer. In Verbindung mit den zeitgleich erfolgten Neueröffnungen (z.B. S. Oliver, Zero) kann abgesehen vom ‚Sonderfall Hackner‘ somit insgesamt von weitgehend üblichen Verschiebungen im Einzelhandels-/ Innenstadtbestand gesprochen werden.“¹⁵

¹² Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 74, September 2016

¹³ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 72, September 2016

¹⁴ Zeitpunkt der Untersuchung der Leerstandssituation im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (BBE Handelsberatung GmbH, April 2015), vgl. Kap. 16.3

¹⁵ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 36, September 2016

6.4 Ortsbild

6.4.1 Bebauungsplans Nr. 54/1 und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt mehrerer Hauptverkehrsstraßen: Von Nordwesten die Nürnberger Straße, von Norden die Altdorfer Straße, von Nordosten die Amberger Straße und von Süden der Kurt-Romstöck-Ring.

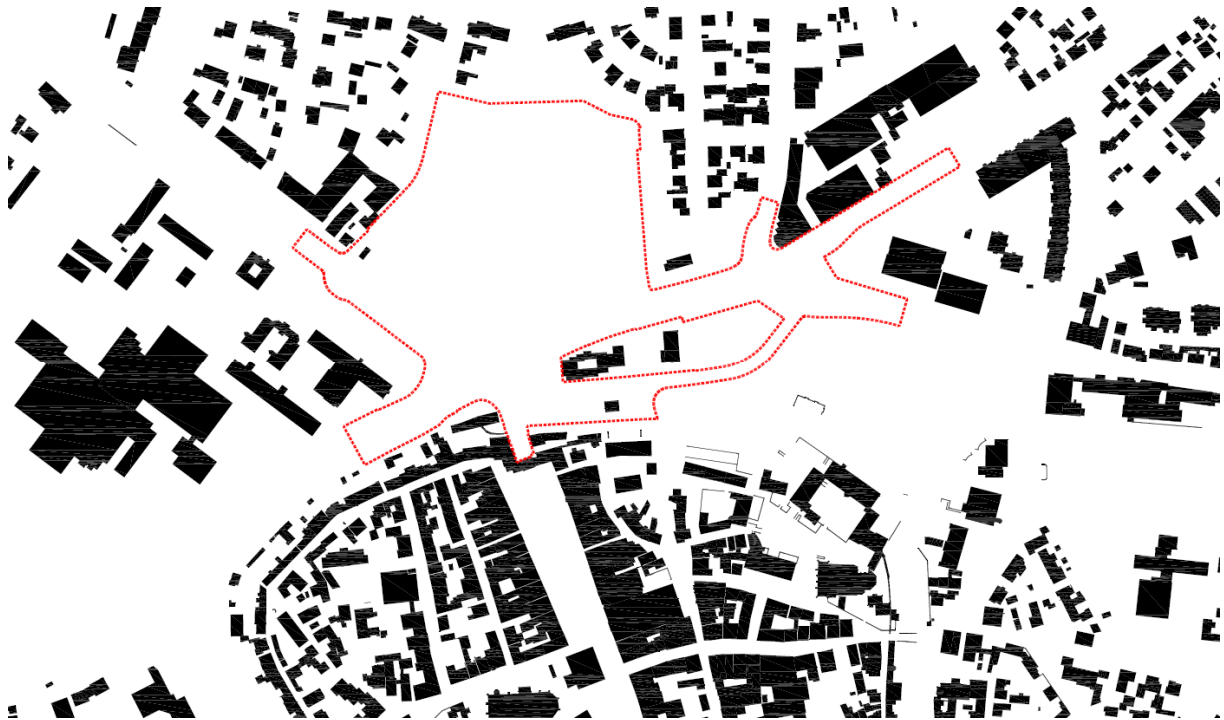


Abbildung 10: Schwarzplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Der Bereich Kurt-Romstöck-Ring, Nürnberger Straße, Dammstraße und Amberger Straße ist durch großmaßstäbliche Einzelgebäude wie die Schule, das Landratsamt und den industriellen Gebäuden der Lammsbrauerei geprägt. Die genannten Straßen stellen sich dabei weitgehend anbaufrei dar. Durch die weit von der Straße zurücktretenden Gebäude entsteht im gesamten Bereich kein gefasster Straßenraum. Die Altdorfer Straße ist bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans beidseitig bebaut. Der gefasste Eindruck wird jedoch an der Amberger Straße wieder aufgebrochen. Nach Norden hin grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche als Verbindung zum LGS-Gelände und an kleinteilige Wohnbebauung an. Im Südosten befindet sich der Stadtpark.

Im Plangebiet entsteht durch die nicht bebauten Bereiche in Verbindung mit der ansonsten weit zurücktretenden Bebauung ein räumlich nicht definierter Bereich, der bisher keinen innerstädtischen Eindruck vermittelt.

Im Kontrast dazu steht die Neumarkter Altstadt mit ihren dicht bebauten engen Gassen. Den nördlichen Zugang zur Altstadt bildet das Untere Tor, das für das Plangebiet einen Anknüpfungspunkt an die Innenstadt darstellt. Dieser ist jedoch bislang aufgrund seiner von der Durchgangsstraße zurückgesetzten Position nicht wahrnehmbar.

6.4.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Nach der Bebauung der Brachfläche bildet der Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ eine neue Dominante im Stadtbild. Der sehr breite Straßenraum im Verlauf der Dammstraße und der Nürnberger Straße wird durch das großmaßstäbliche Gebäude gefasst, so dass ein innerstädtischer Raumeindruck entsteht.



Abbildung 11: Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ Ecke Nürnberger Straße / Dammstraße,
Quelle: AS+P, Jan. 2016



Abbildung 12: Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ an der Dammstraße
Quelle: AS+P, Jan. 2016

Im Bereich Dr.-Grundler-Straße befinden sich keine Gebäude. Umgeben ist die Fläche von großmaßstäblichen Gebäuden (Ostendorfer-Gymnasium, Landratsamt und Flussmeisterei).



Abbildung 13: Schwarzplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

6.5 Eigentumsverhältnisse

6.5.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Dammstraße und der Nürnberger Straße befinden sich weitestgehend im privaten Eigentum der Fa. Bögl. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie die Flächen angrenzend an die bestehenden Straßen und im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Südlich der Nürnberger Straße sowie der Mühlstraße befinden sich Teilflächen im Eigentum des Freistaates Bayern. Die übrigen Flächen südlich der Dammstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

6.5.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Die Fläche des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ und die der angrenzenden Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im privaten Eigentum.

Die Fläche des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ befindet sich zu einem kleineren Teil im Eigentum des Freistaates Bayern sowie zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Neu-

markt i.d.OPf. Auch das Wohngrundstück nördlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ befindet sich im Eigentum der Stadt Neumarkt.

Für die Umgestaltung der Dr.-Grundler-Straße, des Knotenpunkts Dr.-Grundler-Straße / Nürnberger Straße sowie der Änderung der Verkehrsführung des Fuß- und Radweges zum Ludwig-Main-Donau-Kanal müssen neben Flächen der Stadt Neumarkt auch kleinere Teilflächen im Eigentum des Landkreises Neumarkt, des Freistaates Bayern und privater Dritter in Anspruch genommen werden.

6.6 Natur und Landschaft

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, enthalten. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

7. Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

7.1 Vorhaben „NeuerMarkt“

7.1.1 Bauliches Konzept

7.1.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Für einen großen Teilbereich der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung eines mischgenutzten Gebäudekomplexes mit unterschiedlichen Nutzungsbausteinen durch die Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH unter Hinzuziehung des Projektentwicklers MULTI Development Germany GmbH vorgesehen. Das Vorhaben wird die Fläche nördlich der Dammstraße bis zur Kante der im Osten angrenzenden Wohnbebauung einnehmen.

Nutzungsbausteine sind Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Gesundheit, Büro, Beherbergungsgewerbe und ein Kino. Darüber hinaus werden zwei Tiefgaragen mit Zufahrt über den Schwarzachweg (Kunden) sowie von der Dammstraße (Mitarbeiter) errichtet.

Der architektonische Entwurf sieht an der Dammstraße und Nürnberger Straße eine geschlossene Fassade mit insgesamt viergeschossigen Gebäudeteilen vor. Die Fassade bildet eine gerade Linie, die in der Vertikalen durch verschiedenartige Verputze und Farben variiert. Teilweise sind Stockwerke dabei nach hinten versetzt (Einschnitte), so dass der Eindruck mehrerer einzelner Gebäude entsteht. Damit soll verhindert werden, dass der Gebäudekomplex zu wuchtig erscheint. Entlang des Schwarzachwegs ist ein insgesamt dreigeschossiger Gebäuderiegel geplant. Im Innenbereich befindet sich ein eingeschossiger Baukörper, der sich über das komplette Gelände des „NeuenMarkts“ ausdehnt und auf den neben den Riegeln zu den Straßen hin in der Mitte punktförmige Aufbauten für das Kino und die Lüftungszentrale aufgesetzt sind.

Der Bereich nördlich des Kurt-Romstöck-Rings und der Dammstraße ist durch bereits bestehende großmaßstäbliche Einzelgebäude wie die Schule, das Landratsamt und die industriellen Gebäuden der Lammsbrauerei geprägt.

Die kleinteilige Altstadt findet mit der Stadtmauer und dem Stadttor städtebaulich seine historische Grenze. Die maximale Bauhöhe entlang der Dammstraße und der Nürnberger Straße beträgt 439 m ü.NN. Die Höhe des Unteren Tors am nördlichen Eingang zur Altstadt beträgt ca. 438 m. Die verbleibende Höhendifferenz von überwiegend ca. 1 m zwischen der Firstlinie des Unteren Tors und dem Vorhaben „NeuerMarkt“ wird auf einer Entfernung von rund 100 m nicht wahrnehmbar sein und damit als städtebaulich verträglich eingestuft. Der erhaltenswerten Dominanz der Einzelbauten Unteres Tor und Rathaus wird Rechnung getragen. Gleichwohl wird mit den festgesetzten Fassadeneinschnitten sowie der vorgesehenen vertikalen Gliederung der Fassade entlang der Dammstraße / Nürnberger Straße die kleinteilige Altstadt „gestalterisch zitiert“.

Im Untergeschoss befinden sich die beiden Tiefgaragen, die im Norden des Gebäudekomplexes über eine Umfahrung verbunden sind. Die Verbindung der beiden Tiefgaragen erfolgt werktags von 22:00 bis 6:00 Uhr und am Wochenende ganztags. Hintergrund für die Verbin-

dung nachts ist, dass nachts die Tiefgarage nicht mehr im Schwarzachweg verlassen werden kann, um die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet vor den diesbezüglichen Schallimmissionen zu schützen. Daher wird die Umfahrung in Richtung der Tiefgarage Dammstraße geöffnet und die Ausfahrt erfolgt von beiden Tiefgaragen auf die Dammstraße. Hintergrund für die Verbindung am Wochenende ist, dass die Mitarbeitertiefgarage dann weniger ausgelastet ist als werktags, diese Kapazitäten aber durch das erhöhte Kunden- und Besucheraufkommen im „NeuenMarkt“ benötigt werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf decken zu können. Daneben sind im Untergeschoss noch ein Supermarkt sowie kleinere Läden und Gastronomiebetriebe vorgesehen. Das Untergeschoss ist der Zugang zum „NeuenMarkt“ durch die Unterführung unter der Dammstraße. Eine Durchwegung nach Norden erfolgt über eine Treppe bzw. Aufzüge ins Erdgeschoss, wo sich der Zugang nach Norden in Richtung LGS-Gelände befindet.

Im Erdgeschoss erfolgt der Hauptzugang zum Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ an der Kreuzung Dammstraße / Nürnberger Straße auf Straßen- und Gehwegniveau bei ca. 420,00m ü. NN. Hier befindet sich die zweite Ebene der Mall mit unterschiedlichen Verkaufsflächen für den Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen. Die Mall wird durch ein geschlossenes Glasdach vor Witterungseinflüssen geschützt. Außerdem sind der Zugang zum Hotel (an der westlichen Ecke des viergeschossigen Gebäuderiegels) sowie der eingehaute Anlieferhof (im Osten) auf dieser Ebene verortet. Im Norden verfügt der Gebäudekomplex über einen Ein-/Ausgang mit Anbindung an den Geh- und Radweg in Richtung des LGS-Parks.

Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich an der Ecke Dammstraße/Schwarzachweg und am Schwarzachweg im drei- bzw. viergeschossigen Gebäuderiegel das Hotel und an der Dammstraße und Nürnberger Straße Büro- und Arzträume. Im rückwärtigen Bereich in der Mitte liegt das Kino.

Im 3. Obergeschoss befinden sich wiederum an der Damm- und Nürnberger Straße das Hotel und Büro- bzw. Arzträume. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine weitere Ebene des Kinos – jedoch lediglich über einem Teilbereich der unteren Kinoebenen.

Die äußere Erschließung der Einzelhandelsgeschosse erfolgt über ebenerdige Zugänge, Rampen und Treppen sowie eine Aufzugsanlage zur Sicherstellung der barrierefreien Zugänglichkeit. Die innere Erschließung erfolgt über Treppen, Rolltreppen sowie Aufzugsanlagen.

7.1.1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Das ursprüngliche Konzept wurde im Zuge der Vermarktung und des Baufortschritts teilweise angepasst. Dies führte insbesondere dazu, dass im Schwarzachweg ein drittes Obergeschoss für das Hotel sowie eine Terrasse ergänzt wurden. Weiterhin ist im Osten des Sondergebiets auf dem Dach die Einhausung technischer Aufbauten vorgesehen. Es werden außerdem künftig ggf. die beiden Tiefgaragen auch zu anderen Zeiten verbunden sein.

Diese geänderten Planungsinhalte sind Gegenstand der 1. (vereinfachten) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.

Das bauliche Konzept „NeuerMarkt“ lag als Bauantrag vom 18.02.2013 der Stadt vor. Ein Tekturantrag mit den geänderten Planbestandteilen wird eingereicht werden.

7.1.1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Nach der Eröffnung des „NeuenMarkts“ mit seinem Nutzungsmix im September 2015 soll das Angebot an Einrichtungen im „NeuenMarkt“ aufgrund unterschiedlicher Anfragen nun noch um Nutzungen für weitere Nutzergruppen erweitert sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Schwarzachweg durchgehend geöffnet werden. Außerdem entsprechen die festgesetzten Verkaufsflächengrößen teilweise nicht der Nachfrage an Mietflächen. Daher sind Nutzungserweiterungen bzw. -änderungen für den „NeuenMarkt“ geplant, zu deren Unterbringung die Aufstockung des Gebäudekomplexes um weitere Gebäudeteile auf der östlichen Gebäudeseite erforderlich ist.

7.1.2 Einzelhandelsgutachten/Verträglichkeitsanalyse

7.1.2.1 *Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“*

Neben der landesplanerischen Beurteilung zur Verträglichkeit des Vorhabens wurde zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ im August 2010 von den Gutachtern BBE, Köln, im Auftrag der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Dabei sollte durch eine viergliedrige gutachterliche Beurteilung differenziert aufgezeigt werden, ob im Falle einer Projektrealisierung städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Neumarkter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung in Neumarkt i.d.OPf. und in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten wären. Dabei wurden u.a. folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- ökonomische Wirkungsanalyse auf Basis des angestrebten Mietermix,
- Analyse negativer städtebaulicher Auswirkungen durch Betroffenheit vorhandener Anbieter bzw. Lagen in der Innenstadt,
- Begleitung des Prozess zur Baurechtschaffung

Im Februar 2012 wurde das Gutachten zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan um eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planvorhaben „Stadtquartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf.“ ergänzt.

Städtebauliche Lage und Einbindung

Der Mikrostandort des Planvorhabens "Unteres Tor" befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Neumarkt. Die zentrale Stadtlage des Planareals kommt insbesondere durch die unmittelbare räumliche Nähe zum Innenstadtbereich bzw. zum Haupteinkaufsbereich zum Ausdruck, der fußläufig mittels einer Querung der Verkehrsachse Dammstraße in weniger als 100 Metern zu erreichen ist.

Den Standort der Planung beurteilen die Gutachter insgesamt als städtebaulich integriert mit direktem räumlichem und funktionalem Bezug zum innerstädtischen Haupteinkaufsbereich.

Von den umgebenden Wohn, Schul- und Dienstleistungsstandorten im Norden bzw. Nordosten und Süden ist der Standort in geringer fußläufiger Entfernung zu erreichen. Die Erreichbarkeit für den MIV ist über die leistungsfähigen Hauptverkehrsachsen Dammstraße/Ringstraße bzw. Nürnberger Straße gewährleistet, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV aufgrund der Haltstellen direkt am Vorhabenareal und die Andienung über mehrere Linien und der Taktfrequenz ebenfalls gegeben.

Durch die Lage am Unteren Tor weist der Standort einen Innenstadtbezug auf und das Verknüpfungspotenzial mit den innerstädtischen Angebotsstrukturen ist als sehr hoch einzustufen – sofern eine geeignete fußläufige Anbindung und eine geschickte baustrukturelle Realisierung.

sierung gewährleistet sind. Daher sind Synergieeffekte mit den innerstädtischen Angebotsstrukturen zu erwarten und auch die Untere Marktstraße kann von einer erhöhten Passantenfrequenz profitieren. Die Angebotsstruktur dient auch der verbrauchernahen Versorgung der im fußläufigen Nahbereich wohnenden Bevölkerung.

Aus gutachterlicher Sicht wird weiterhin festgestellt, dass der Standort grundsätzlich zur Erweiterung der Innenstadt bzw. des Zentralen Versorgungsbereichs geeignet ist und daher auch im Zentrenkonzept ausdrücklich als Potenzialfläche für den Zentralen Versorgungsbereich gekennzeichnet wurde. Das im Kreuzungsbereich Nürnberger Straße - Dammstraße gelegene Areal weist eine Fläche von rd. 20.000 qm auf und stellt in seiner Größe die einzige unbebaute größere Fläche im erweiterten Innenstadtbereich dar. Vergleichbare Flächenpotentiale sind im Innenstadtbereich nicht vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass im weiteren Innenstadtbereich in Bezug auf einzelhändlerische Nutzungen keine in ihrer Standortqualität vergleichbaren Potentialstandorte vorhanden sind, kann der Projektstandort grundsätzlich als potentielle innerstädtische Entwicklungs- und Erweiterungsfläche für größere Einzelhandelsvorhaben angesehen werden.

Die Potentialfläche bietet daher der Stadt Neumarkt i.d.OPf. insgesamt die Möglichkeit, flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment, die aufgrund nicht verfügbarer Flächen im Zentralen Versorgungsbereich keine adäquaten Ansiedlungsvoraussetzungen antreffen und andernfalls in Richtung dezentraler Standorte abwandern könnten, hier anzusiedeln.

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Umland

Im Rahmen der Verwirklichung der Planung stellt sich die Frage, ob es durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu Funktionsbeeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und/oder zentraler Versorgungsbereiche von Städten und Gemeinden im Einzugsbereich kommen wird.

Ein größerer Anteil des Umsatzvolumens des Vorhabens „NeuerMarkt“ wird aus der Reduzierung von bisher aus dem Einzugsgebiet bspw. nach Nürnberg oder Regensburg abfließender Kaufkraft resultieren. Diese Oberzentren stellen die wettbewerbsstärksten Einzelhandelsstandorte in Nord- und Ostbayern dar und verfügen über sehr hohe Bevölkerungs- und damit Kaufkraftpotentiale in ihren Einzugsgebieten. Dies spiegelt sich in sehr hohen einzelhandelsrelevanten Umsatzleistungen wider. Insgesamt ist daher nicht von einer Gefährdung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und/oder zentraler Versorgungsbereiche auszugehen.

Für den Einzelhandel in den Umlandstädten und -gemeinden der Stadt Neumarkt ist durch das geplante Einkaufszentrum keine grundsätzlich neue Wettbewerbskonstellation zu erwarten. Die Stadt Neumarkt fungiert als dominanter und ausstrahlungstarker Einzelhandelsstandort im ländlich strukturierten Untersuchungsraum. Zwischen den Umlandstädten und -gemeinden und der Stadt Neumarkt bestehen intensive Einkaufsverflechtungen nicht zuletzt aufgrund der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. In diesen Bedarfsstufen ist bereits heute eine starke Einkaufsorientierung der Umlandbevölkerung auf den Einzelhandelsstandort Neumarkt festzustellen. An dieser Situation wird sich auch infolge des aktuellen Planvorhabens nichts Grundlegendes verändern. Die Konzeption des geplanten Einkaufszentrums ist aufgrund der vergleichsweise moderaten Veränderungen nicht geeignet, die Einkaufs-/ Kaufkraftverflechtungen nachweisbar zu beeinflussen. Umverlagerungswirkungen in Bezug auf die Versorgungsstrukturen in den Umlandstädten und -gemeinden sind daher deutlich untergeordnet, werden sich auf eine

Vielzahl an Angebotsstandorten verteilen und bezogen auf Einzelstandorte insgesamt unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Insofern ist insgesamt festzuhalten, dass im Falle der Realisierung des Einkaufszentrums in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. keine negativen Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in den Nachbar- bzw. Umlandkommunen oder in den Oberzentren Nürnberg und Regensburg zu erwarten sind. Negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion dieser Städte und Gemeinden sind somit ebenfalls nicht zu befürchten.

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Stadtgebiet

Es darf durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen auch zu keinen Funktionsbeeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und/oder zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Neumarkt kommen. Im vorliegenden Fall ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten insbesondere die Frage von Bedeutung, in welchen Maße die geplanten Einzelhandelsansiedlungen zu Umsatzeinbußen in der Innenstadt und den Versorgungsbereichen mit Nahversorgungsfunktion der Stadt Neumarkt führen werden.

Hintergrund hierfür ist, dass die Größenordnung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen einen Indikator für die städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens darstellt. Dabei werden in der Rechtsprechung gemeinhin Umsatzzumlenkungen von 10 % der bestehenden Angebotsstrukturen des innenstadtrelevanten Einzelhandels als kritische Schwelle in Bezug auf städtebauliche Auswirkungen angenommen.

Im Ergebnis werden zunächst insbesondere Umsatzzumlenkungen von Anbietern außerhalb der Innenstadt erwartet – innenstadtrelevante Umsätze werden von nicht- oder teilintegrierten Fachmarktlagen in den Innenstadtbereich zurückverlagert.

Jedoch ist auch im Bereich der Innenstadt mit Auswirkungen zu rechnen. Im Falle der Realisierung der Planmaßnahme würden die Innenstadtanbieter einen Umsatzverlust von insgesamt rd. 9,4 bis 13,5 % verzeichnen. Dabei ist - je nach Sortimentsgruppe und Zielgruppenausrichtung - jedoch von stark unterschiedlichen Umverteilungsquoten auf einzelbetrieblichem Niveau auszugehen. Bezogen auf den Innenstadteinzelhandel liegen die Umlenkungsquoten im Worst-Case-Fall über der oftmals als kritisch zitierten Schwelle von 10 %.

Die sog. 10 % Klausel stellt dabei eine Orientierungsgröße innerhalb einer Reihe von Entscheidungskriterien dar. Auch wenn Umlenkungsquoten von 10 % oftmals als Schwellenwert für die städtebauliche Verträglichkeit herangezogen werden, wird dieser Schwellenwert in der Rechtsprechung inzwischen weniger starr interpretiert. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass der Standort des geplanten Stadtquartiers qua Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als "Potentialfläche des zentralen Versorgungsbereichs" zu sehen ist, was die Stadt Neumarkt u.a. auch in ihrer Bauleitplanung berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist vielmehr zu diskutieren, ob und inwieweit ein durch die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums induzierter Strukturwandel, z.B. durch eine Leerstandsentwicklung, ein Wegbrechen von Einzelhandelslagen oder ein Ungleichgewicht in der Verteilung der Standortgewichte innerhalb der Innenstadt städtebaulich vertretbar erscheinen.

Auswirkungen auf die Nahversorgung

Negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und die Nahversorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Dies liegt im Wesentlichen darin begründet, dass die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im relevanten Segment durch die Präsenz des bestehenden Discountmarktes sowie der geplanten neu an den Markt tretenden Lebensmittelhändler auch weiterhin gesichert sein wird.

Es ist durch die Realisierung des Planvorhabens vielmehr damit zu rechnen, dass die innerstädtische Versorgung im Bereich des Nahrungs- und Genussmittelsortiments eine Verbesserung erreichen kann. Auch in diesem Zusammenhang wird die Bedeutung der dafür erforderlichen, guten fußläufigen Erreichbarkeit des Projektareals deutlich.

Auswirkungen im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente bzw. Zentrenleitsortimente

In den Warengruppen Schuhe, Uhren/Schmuck, sonstige innenstadtrelevante Non-Food-Sortimente und Apotheken werden sich die innerstädtischen Umsatzverlagerungen auf eine Reihe von Anbietern verteilen und aus Sicht der Gutachter in der Summe bei keinem innerstädtischen Anbieter zu einer Existenz gefährdenden Situation führen. Diesbezüglich ist das Planvorhaben als unkritisch zu sehen.

Gemäß der zu Grunde liegenden Modellrechnungen sind bei den entsprechenden innerstädtischen Anbietern der Zentrenleitsortimente (Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren und Schmuck/Uhren) jedoch Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von im Mittel rd. 9,6 bis 15,7 % zu erwarten. Die Umverteilungseffekte würden mehrheitlich zu Lasten der Betriebe des Haupteinkaufsbereichs in der Oberen und Unteren Marktstraße sowie der Klostersgasse gehen. In der Warengruppe Bekleidung/Wäsche könnte rund die Hälfte des zu erwartenden Projektumsatzes gegenüber den vorhandenen Anbietern der Innenstadt umverteilt werden. Bei einigen dieser Betriebe ist ein Umzug an den Standort des Planvorhabens zu erwarten. Mit zunehmender Wettbewerbsfähigkeit der geplanten Betriebe steigen der Gesamtumsatz und die Marktdurchdringung im Umland, jedoch ebenfalls die Umverteilungseffekte gegenüber der Innenstadt („Worst-Case-Szenario“).

Im Bereich der Techniksartimente ist ebenfalls von höheren Umverteilungseffekten in Höhe von im Mittel 9,8 % bis 13 % auszugehen.

Es könnte in den Nebenlagen aufgrund der Umsatzverteilungen in der Innenstadt zu vereinzelten Leerständen oder Mindernutzungen kommen. Der Wettbewerb und der Konkurrenzdruck auf den bestehenden Einzelhandel wird zunehmen, weswegen Umsatzverluste einzelner Betriebe in nicht zu vernachlässigender Höhe nicht ausgeschlossen werden können. Die Umsatzeffekte des Vorhabens führen laut Gutachten allerdings lediglich zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb der Innenstadt und durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wird die Funktionsfähigkeit und Versorgungsleistung der Innenstadt insgesamt gestärkt. Außerdem sind die Anbieter, die deutlich höhere Umverteilungseffekte generieren, auch diejenigen Betriebsformen, die eine gesteigerte Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes zur Folge haben und daher einen Zugewinn an Einzelhandelszentralität gegenüber Nürnberg und Regensburg ermöglichen.

Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen / Entsprechung der Ziele der Raumordnung

Städtebauliche Auswirkungen von Einzelhandelsmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können dann entstehen, wenn die bestehende Angebots- und Versorgungsstruktur infolge von erheblichen Umsatzeinbußen bei den ansässigen Betrieben beeinträchtigt würde

und hierdurch die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die Nahversorgung der Wohnbevölkerung gefährdet würde. Daher sind für die Beurteilung insbesondere die aus der Maßnahme resultierenden Umsatzerwartungen von Bedeutung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung die Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht verletzt werden: Es sind keine Auswirkungen, die als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen wären, zu erwarten und es wird keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die bestehenden innerstädtischen Versorgungsstrukturen bzw. die Funktionsfähigkeit der Innenstadt geben.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wird durch die Revitalisierung des Projektgrundstücks und dessen Verbindung mit der Innenstadt hingegen nach Ansicht der Gutachter insgesamt die regionale Handelszentralität steigern. Außerdem können bestehende Lücken im Branchenmix in der Innenstadt geschlossen und Kaufkraftabflüsse in das Umland insbesondere nach Regensburg und Nürnberg reduziert werden. Gleichzeitig wird die innerstädtische Standortstruktur durch einen derzeit fehlenden Frequenz erzeugenden Magnetbetrieb verbessert und ergänzt werden, wovon insbesondere die Untere Marktstraße profitieren kann.

Die Kaufkraftabschöpfung wird in den betrachteten Einzelsortimenten innerhalb der landesplanerisch zulässigen Wertbereiche liegen, womit die Planung den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Dies wurde nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens auch in der landesplanerischen Beurteilung der Regierung der Oberpfalz mit Schreiben vom 04.07.2012 bestätigt. Auch stimmt die Planung mit der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum überein und es sind keine unerwünschten überörtlichen Wirkungen bezüglich der Versorgungsstrukturen in den Umlandstädten- und -gemeinden zu erwarten. Unerwünschte Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Neumarkt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem Neumarkter Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept, indem die Möglichkeit geschaffen wird, den zentralen Versorgungsbereich durch zusätzliche Anbieter mit innenstadtrelevantem Sortiment zu stärken und aufzuwerten.

Essentiell ist die Schaffung einer Austauschbeziehung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Innenstadt und dem neuen Standort. Nur durch diese Anbindung können laut Gutachten die Synergieeffekte entfaltet werden.

Gründe für Sortiments- und Flächenfestlegung

Aus Sicht der Gutachter sind in den Segmenten Bekleidung und Schuhe kritische Umverlagerungswirkungen zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung der Innenstadt können im Worst-Case-Fall, für den die Ansiedlung von mittleren bis gehobenen Preis- und Angebotsgenres unterstellt wird, nicht ausgeschlossen werden.

Der Wettbewerbsdruck in den relevanten Segmenten ist bereits heute als hoch einzustufen und Entwicklungsspielräume für weitere relevante Betriebe sind nicht zuletzt aufgrund der begrenzten Potentialplattform insbesondere im Schuhsegment kaum vorhanden. Der potentielle Umsatz von neuen Betrieben muss zum großen Teil durch Umsatzverlagerung gegenüber dem bestehenden Innenstadthandel generiert werden. Im Fall der Etablierung von Angeboten des mittleren bis gehobenen Angebots- und Preisgenres würden Wettbewerbswirkungen in hohem Maße zu Lasten der Betriebe in der Oberen Marktstraße gehen, was zu einer Destabilisierung der bislang intakten Besatzstrukturen führen kann. Entsprechend werden für die Sortimenten Verkaufsflächenobergrenzen definiert, die für die Innenstadt verträglich

lich sind. Auch für weitere Sortimente werden Verkaufsflächenobergrenzen definiert, die von den Gutachtern als für die Innenstadt pauschal verträglich angesehen werden und bewirken sollen dass keine städtebaulich relevanten Verlagerungen stattfinden. Bei Teilverkaufsflächen, die größer dimensioniert sind als vorgeben, können betriebswirtschaftliche bzw. insbesondere städtebauliche Auswirkungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund empfehlen die Gutachter, die im Gutachten definierten Verkaufsflächenobergrenzen für die Betriebe mit den relevanten Kernsortimenten in der Bauleitplanung festzusetzen.

Da die Verträglichkeitsanalyse im Jahre 2010 auf Basis des angestrebten Mietermix durchgeführt wurde, sind die Verkaufsflächenobergrenzen im Gutachten detailliert aufgeführt. Diese sind zur Umsetzung im Bebauungsplan nur bedingt geeignet. Im Februar 2012 wurde daher eine weitere gutachterliche Stellungnahme von BBE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen abgegeben. Damit wurde eine gutachterliche Grundlage geschaffen, die im Bebauungsplan Festsetzungen mit einer höheren Flexibilität ermöglichen als es mit den konkreteren Verkaufsflächen in der Verträglichkeitsanalyse möglich gewesen wäre. Die Sortimente sind entsprechend mit weniger detaillierten Obergrenzen aufgeführt. Die Untersuchungsergebnisse des Einzelhandelsgutachtens aus 2010 gelten über die im Gutachten dargestellten sortimentspezifischen Verkaufsflächen hinaus auch für die weniger detaillierten Obergrenzen.

Die in der gutachterlichen Stellungnahme von 2012 enthaltenen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen bilden die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan „Unteres Tor II“.

Fazit

Insgesamt ist das Fazit des Gutachtens, dass die Planung in der empfohlenen Struktur, Dimensionierung und Anbindung zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt sowie der Gesamtstadt Neumarkt führt. Da die Positiveffekte insgesamt überwiegen, werden die durch die Umsatzverteilung hervorgerufenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Planung überkompensiert.

Ergänzend zu den erfolgten Darstellungen wird auf die Gutachten verwiesen.

7.1.2.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, September 2016) erarbeitet.

Vorgehensweise

Im Rahmen der Analyse wurde geprüft, inwieweit die geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentsveränderungen, gemäß den Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein können. „Voraussetzung einer Zulässigkeit im Sinne der Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die geplanten Veränderungen des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist es, dass durch das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung keine wesentlichen Auswirkungen vorliegen. [...]

Mögliche Verursacher etwaiger Auswirkungen sind die im Hinblick auf deren Genehmigungsfähigkeit zu betrachtenden geplanten Veränderungen des Einkaufszentrums NeuerMarkt,

d.h. die geplanten Erweiterungsflächen und die möglichen Veränderungen der Sortimentsstruktur. [...] Aufgrund der kurzen Betriebszeit des Einkaufszentrums kann nicht abschließend beantwortet werden, ob sich durch die geplanten Erweiterungen in Zusammenwirkung mit den bereits genehmigten und marktaktiven Verkaufsflächen des Einkaufszentrums NeuerMarkt nicht doch Auswirkungen ergeben könnten, die durch die vorliegende städtebauliche Situation zum Zeitpunkt der geplanten Erweiterung evtl. nicht vollständig erfasst wären. Zur Erfassung dieser theoretisch denkbaren Maximalauswirkungen des Vorhabens erfolgte deshalb als Alternativbetrachtung eine alternative Auswirkungsanalyse in Gesamtschau der zur Erweiterung vorgesehenen Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt. Es wurden in dieser alternativen Auswirkungsanalyse die Erweiterungsflächen sowie die bereits genehmigten Flächen in ihrer Gesamtheit analysiert und bewertet.“¹⁶

Ergebnis der Prüfung

Die zentralen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsstrukturen und der insgesamt um 900 m² Verkaufsfläche geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt, ermöglicht die geplante Erhöhung der Maximal-Verkaufsflächen in den vier zu betrachtenden Sortimenten keine entsprechend große Ausweitung der bereits genehmigten innenstadtrelevanten Sortimente im Einkaufszentrum NeuerMarkt. Die geplante Erhöhung der Maximal-Verkaufsflächen in den vier Sortimenten stellt überwiegend eine Flexibilisierung innerhalb der bereits genehmigten und realisierbaren Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente im Einkaufszentrum NeuerMarkt dar. Dies erlaubt eine erhöhte Flexibilität bei der Centergestaltung, um auf neue Entwicklungstrends und Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft angemessen reagieren und so die Attraktivität des Centers auch langfristig gewährleisten zu können.“¹⁷

„Beim geplanten Erweiterungsvorhaben des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind im Hinblick auf mögliche strukturell und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen unter Beachtung der Raum- und Standortstrukturen insbesondere die Funktionsfähigkeit des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' bzw. ergänzend dazu auch der historischen Altstadt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu beachten und entsprechend zu bewerten. Zur Klärung der zu erwartenden Auswirkungen waren, wie erläutert, die mit der Centermodifizierung geplanten Veränderungen in den Mittelpunkt der gutachterlichen Betrachtung zu stellen.

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist im Ergebnis in keinem der vier untersuchungsrelevanten Sortimente von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen - weder gegenüber der historischen Altstadt noch gegenüber dem konzeptionell ausgewiesenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' der Stadt Neumarkt.

Detaillierter betrachtet sind von den durch die geplante Centererweiterung ausgehenden Wettbewerbseffekten kleinere, nicht spezialisierte Betriebe potenziell stärker betroffen als Filialisten und Betriebe mit klarer Zielgruppenansprache bzw. Spezialbetriebe. Im Ergebnis ist standorträumlich eine Stärkung der 'Knochenstruktur', mit den beiden konzentrierten Angeboten an den 'Knochenenden' Obere Marktstraße im südlichen Bereich der Altstadt und dem Einkaufszentrum NeuerMarkt nördlich daran angrenzend, zu erreichen. Diese bipolare Standortverteilung des innerstädtischen Einzelhandels dient der Frequenzförderung innerhalb von Altstadt und Innenstadt. Damit kann der gesamte Einzelhandelsbesatz, also die

¹⁶ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 71, September 2016

¹⁷ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 73, September 2016

Anbieter an den 'Knochenenden' wie auch die dazwischenliegenden Geschäfte und Einrichtungen, profitieren. Mittelfristig ist ein Attraktivitätsgewinn für die dazwischenliegende Untere Marktstraße zu erwarten. Mit dieser zunehmenden Konzentration auf den Hauptgeschäftsbe-
reich wird die Herausbildung eines aus Kundensicht attraktiven und zusammenhängenden Standortbereiches unterstützt, der allgemeinen Entwicklungstendenzen einer Konzentration auf die Hauptgeschäftslagen des Einzelhandels entspricht, durchaus zu Lasten der Lagen abseits des Haupteinkaufsbereiches.

Durch die Erweiterung der Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist keine wesentliche Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt zu erwarten. Trotz der zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamt-Funktionsfähigkeit verlieren werden. In Folge der vorgesehenen Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind stadtbildprägende Zunahmen von Leerständen nicht zu erwarten, da der Hauptgeschäftsbereich tendenziell gestärkt wird, die Nebenlagen durch nachfolgende Nutzungen im Dienstleistungsbereich, aber auch durch Innenstadtwohnnutzungen, funktionsfähig bleiben.“¹⁸

Alternativbetrachtung

„Die Alternativbetrachtung mit einer Gesamtschau der zur Erweiterung vorgesehenen Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt (d.h. der Bestands- und der Erweiterungsflächen) kommt zu folgendem Ergebnis:

In keinem der vier untersuchungsrelevanten Sortimente ist trotz teils erkennbar höheren Umverteilungsquoten im Vergleich zur Betrachtung allein der geplanten Erweiterungen von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen - weder gegenüber der historischen Altstadt noch gegenüber dem darüber hinausgehenden Teil des konzeptionell ausgewiesenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' der Stadt Neumarkt.

In keinem der zu prüfenden Sortimente ist eine wesentliche Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt bzw. auch des gesamten 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' anzunehmen. Trotz der zu erwartenden merklichen ökonomischen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' durch das Einkaufszentrums NeuerMarkt in den vier untersuchungsrelevanten Sortimenten ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamtfunktionsfähigkeit verlieren werden.“¹⁹

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umland

„Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche im Umland werden, u.a. aufgrund des zu-
meist eher gering ausgeprägten Einzelhandelsbesatzes in den betreffenden Städten und Gemeinden bzw. speziell in deren Innenstädten / Ortsmitten in Verbindung mit der bereits heute sehr ausgeprägten Orientierung des Neumarkter Umlandes auf den Einzelhandelsstandort Neumarkt i.d.OPf., perspektivisch keine nennenswerten Funktionsauswirkungen erfahren. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind im Umland nicht zu erwarten.“²⁰

¹⁸ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 74ff, September 2016

¹⁹ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 75, September 2016

²⁰ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 75, September 2016

Entsprechung der Ziele der Raumordnung

„Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt unter den Aspekten der Landesplanung in Bayern ist im Ergebnis festzuhalten, dass der innerstädtische Projektstandort des Einkaufszentrums NeuerMarkt an der Dammstraße insgesamt betrachtet alle im LEP 2013 geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration erfüllt und dass die Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten die landesplanerisch zulässigen Maximalgrößen einhalten. Auch das erweiterte Einkaufszentrum NeuerMarkt ist damit als landesplanerisch verträglich einzustufen; das Erweiterungsvorhaben lässt in den untersuchungsrelevanten Sortimenten keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen erwarten.“²¹

Fazit

„Die geplante Erweiterung und damit einhergehende Attraktivierung des Einkaufszentrums NeuerMarkt als ein wesentlicher Teil des Einzelhandelsstandortes Neumarkt bzw. der Neumarkter Innenstadt kann dazu beitragen, die starke Stellung des Einzelhandelsstandortes Neumarkt auch zukünftig zu sichern - speziell unter Berücksichtigung der zunehmend stärker werdenden Konkurrenz durch den Onlinehandel, welchem so ein attraktiver ‚Offline-Gegenpol‘ entgegengesetzt werden kann.“²²

7.2 Konzept für den Bereich Dr.-Grundler-Straße

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung zusätzlicher Flächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Dafür soll auf der heute bestehenden ebenerdigen Parkplatzafläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ein Parkhaus errichtet werden. In diesem Parkhaus sollen neben den zusätzlichen Stellplätzen für den „NeuenMarkt“ auch Stellplätze für die benachbarten Nutzungen an der Nürnberger Straße (Landratsamt, Flussmeisterei) untergebracht werden. Insgesamt sind in dem Parkhaus rund 420 Stellplätze geplant. Diese Anzahl der Stellplätze bildet auch die Grundlage für die Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie des Schallgutachtens (vgl. Kap. 15 und 8.1.3).

Zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße soll darüber hinaus ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Dieses soll das Parkhaus bzgl. der Gebäudehöhe überragen und damit das Parkhaus sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen. Außerdem soll es neben den Gebäuden des Landratsamts eine städtebaulich angemessene Fortführung von höheren (Verwaltungs-)Gebäuden in Richtung des Ludwig-Main-Donau-Kanals gewährleisten. Die Stellplätze dieses Büro- und Verwaltungsgebäudes sollen ebenfalls im Parkhaus im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ untergebracht werden.

7.3 Konzept für die Mischgebiete

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung einer immissionsschutzrechtlich „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke. Auf

²¹ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 75, September 2016

²² Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 76, September 2016

den in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sollen künftig Gebäude mit 3 bis 4 Vollgeschossen entwickelt werden. Potentielle Nutzungsbausteine sind Büro- und Wohnnutzungen, ein Boardinghaus und gewerbliche Nutzung. Damit können Grundstücke, die bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt wurden, an die bestehende dichtere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg angepasst werden und gleichzeitig ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dicht bebauten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Darüber hinaus folgt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Das Grundstück an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg wird in Kombination von Wohnnutzung mit gewerblichen Einrichtungen bereits gemischt genutzt.

7.4 Neugestaltung des öffentlichen Raums

7.4.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Von zentraler Bedeutung für die Verbindung des „NeuenMarkts“ mit der Altstadt ist die Verbindung der Flächen im Bereich Dammstraße – Mühlstraße – Unteres Tor. Die Planung sieht hier einen neuen Aufenthaltsbereich vor, der sowohl den Besuchern der Altstadt als auch des „NeuenMarkts“ dienen soll. Angrenzend an die Unterführung ist ein großzügiger Platzbereich geplant. Der südliche Zugang zur Passage bietet aufgrund seiner Aufweitung sehr viel Platz, in denen Ebenen und Aufenthaltszonen geschaffen werden können. Vorgesehen ist neben grüngestalterischen Maßnahmen ein Brunnengarten im Rampenbereich zur Passage, der auch als Aufenthaltsort mit Bänken gedacht ist. Über Rampen, Treppen und Aufzüge wird das unterschiedliche Höhenniveau überwunden. Der als Teil der öffentlichen Verkehrsanlage geplante Personenaufzug sichert für gehbehinderte Bürger sowie für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen etc. eine bequeme und sichere Nutzung der Unterführung.

Direkt angrenzend an den Platzbereich ist eine Grünfläche geplant, auf der u.a. die Installation von Spielgeräten möglich ist. Gemeinsam mit dem südlich liegenden Graben entsteht so ein großer grüner Freibereich – als Fortführung des Schlossparks. Damit entsteht eine Grünvernetzung vom Schloss über den Stadtpark zum Unteren Tor.

Von großer Bedeutung ist für die Stadt Neumarkt auch die großzügige neue Straßenraumbegrünung entlang des Hauptverkehrszugs Amberger Straße – Dammstraße – Nürnberger Straße. Hier soll durch bepflanzte Mittelinseln bzw. Baumreihen am Straßenrand eine optische Aufwertung erfolgen.

7.4.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Die Neugestaltung des öffentlichen Raums südlich des „NeuenMarkts“ ist parallel zu dessen Errichtung erfolgt und größtenteils mittlerweile abgeschlossen. Änderungen oder weiterer Gestaltungsbedarf bestehen nicht, so dass der Bereich südlich des „NeuenMarkts“ nicht im Geltungsbereich des 2. Änderungsverfahrens enthalten ist.

Zur Sicherstellung der Erschließung der Flächen westlich der Dr.-Grundler-Straße wurden Straßenverkehrsflächen im Kreuzungsbereich der Nürnberger Straße mit dem Kanalweg und der Dr.-Grundler-Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. In diesem Bereich soll der bestehende Straßenraum aus verkehrlicher Sicht neu- bzw. umgestaltet werden.

Auch die Dr.-Grundler-Straße an sich wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um zum einen die Erschließung des geplanten Parkhauses planungsrechtlich zu sichern und eine alternative Erschließung der Flussmeisterei vorzusehen sowie zum anderen um weiterhin die verkehrliche Organisation des Hol- und Bringverkehrs der benachbarten Schule (Ostendorfer-Gymnasium) zu gewährleisten.

7.5 Planungsalternativen

7.5.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Zu prüfen war, ob sich weitere Planungsalternativen anstelle der gewählten anbieten.

Bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich zu einem großen Teil um eine nicht genutzte, brachliegende und mit Altlasten belastete Fläche im direkten Anschluss an die historische Altstadt von Neumarkt in der Oberpfalz. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Damit wird bereits versiegelte Fläche neu aufbereitet und in einem bestehenden städtebaulichen Gefüge neu bebaut. Dabei ergeben sich bspw. durch die Sanierung positive Effekte auf die Umwelt – anders als bei einem Neubau auf unberührter und unversiegelter Fläche „auf der grünen Wiese“, der eine Beeinträchtigung der Umwelt darstellen würde. Indem eine belastete Fläche durch Sanierung und Aufwertung neu genutzt wird, kann darüber hinaus auch die Flächenneuinanspruchnahme in Neumarkt reduziert werden.

Gemäß Ziel der Raumordnung sollen Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, nur in geeigneten zentralen Orten untergebracht werden. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird und dass Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind. Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht zu gefährden, ist daher die Vorgabe, die Flächen für den Einzelhandel in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Innenstadt zu verorten. In Neumarkt i.d.OPf. stehen keine weiteren Flächen mit einer entsprechenden Größe und Anbindung in integrierter Lage zur Verfügung, die als Standortalternative für eine Fortführung der Innenstadt und eine Ausweitung des Angebotes an integrierten Einzelhandelsflächen geeignet wären. Das Potential einer größeren zusammenhängenden Fläche in Innenstadtnähe ergibt sich lediglich auf der betrachteten Fläche und ist damit alternativlos.

Innerhalb des Plangebiets gab es für die Verteilung der Nutzungen keine Alternative. Der „NeueMarkt“ ist in Verlängerung der Unteren Marktstraße als eine Ausweitung der Innenstadt zu sehen – die Verbindung der wichtigsten Einkaufsstraßen in der Altstadt verläuft geradlinig zum „NeuenMarkt“ und wird im Zuge der Bebauung durch die Überplanung der Kreuzungsbereiche in ihrer Qualität noch verbessert. Damit entspricht die Lage und Verbindungsqualität auch der Forderung der Höheren Landesplanung für die Verträglichkeit des Vorhabens für die Innenstadt.

Für die Erschließung jedoch wurden im Rahmen des Planverfahrens Alternativen betrachtet und beurteilt. So sollte zunächst als favorisierte Lösung ein Tunnel für Kfz unterhalb der Dammstraße die oberirdische Verbindungsqualität für Fußgänger und Radfahrer erhöhen. Diese Alternative wurde allerdings nicht weiterverfolgt, insbesondere da neben der hohen Kosten und der damit verbundenen Frage nach der Verhältnismäßigkeit zwischen Kosten und Nutzen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch den Tunnelbau nicht ausgeschlossen werden konnten. Beeinträchtigungen sollten unter anderem aufgrund der benachbarten Brauerei, die das saubere Grundwasser für das Bierbrauen benötigt, jedoch vermieden werden. Entsprechend wurde entschieden, eine Erschließungsvariante zu wählen, die weniger bzw. keine Beeinträchtigungen des Grundwassers mit sich führt, weswegen nun eine we-

sentlich kleiner dimensionierte Fußgänger-Unterführung geplant wird und die Kfz weiterhin ausschließlich oberirdisch verkehren.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzuhalten, dass es keine anderweitige Planungsmöglichkeit gibt, mit welcher der von der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt oder andere Belange erreicht werden kann.

7.5.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Auch im Rahmen der 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ war zu prüfen, ob sich weitere Planungsalternativen anstelle der gewählten anbieten.

Beim Sondergebiet „Einkaufszentrum“ handelt es sich um den Standort des im September 2015 eröffneten multifunktionalen Gebäudekomplexes „NeuerMarkt“. Aufgrund unterschiedlicher Anfragen und aktueller Weiterentwicklungen gegenüber dem Entwicklungskonzept von 2014 sollen nun bauliche und nutzungsbezogene Anpassungen vorgenommen werden. Da es sich dabei um eine konkrete Planung an einem bestehenden Standort handelt, kann diese lediglich auf der betrachteten Fläche erfolgen.

Die Ausweitung der Baugrenze bzw. der Höhe baulicher Anlagen im östlichen Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ergibt sich aus den baulichen Gegebenheiten: Im westlichen Teilbereich des Gebäudekomplexes befinden sich bereits höhere Gebäudeteile, so dass eine Aufstockung im östlichen Bereich städtebaulich verträglicher ist. Diesbezüglich wurden zudem die durch die geplanten Erhöhungen der maximalen Oberkante baulicher Anlagen zusätzlichen Verschattungsverhältnisse für die bestehende benachbarte (Wohn-) Bebauung in einer Analyse durch das Büro DISTLER Architekten+ Ingenieure GmbH (August 2016) aufgezeigt und der Schattenwurf für verschiedene Tages- und Jahreszeiten in einem einfachen ComputermodeLL visualisiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Aufstockungen der Gebäudehöhen zu keiner erheblichen zusätzlichen Verschattung führen (vgl. Kap. 8.3.3).

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung zusätzlicher Flächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Ziel ist es, diese Stellplätze in einer zumutbaren Entfernung zum „NeuenMarkt“ zur Verfügung zu stellen, damit kein Ausweichparkverkehr in andere Bereiche, bspw. in die Wohngebiete, erfolgt. Im direkten Umfeld des „NeuenMarkts“ gibt es bis auf die bereits heute bestehende ebenerdige Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße keine Flächen in ausreichender Größe und Verfügbarkeit, die zum Nachweis der Stellplätze genutzt werden könnte.

Das Planungskonzept sieht vor, dass das Parkhaus im rückwärtigen Bereich angeordnet wird, so dass zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden kann, welches das Parkhaus durch eine höhere Gebäudehöhe sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen soll. Eine alternative Anordnung auf dem Grundstück wäre als städtebaulich nachteilig zu werten.

Die Festsetzung der Mischgebiete im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs dienen neben der Umstrukturierung der Bebauung durch die Schaffung eines städtebaulich angemessenen Übergangs vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dicht bebauten und genutzten Wohngebieten in der Nachbarschaft auch der Konfliktlösung der durch die erweiterte Nutzung hervorgerufenen potentiellen Immissionskonflikte: Hier wird eine immissionsschutz-rechtlich „robuste“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs liegenden Grundstücke geschaffen. Da die potentiellen Konflikte in diesem Bereich auftreten können, ist die Planung an dieser Stelle erforderlich.

8. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der städtebauliche Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) befasst sich mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) reicht vom Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht bis zum psychischen Wohlbefinden.

Für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere folgende beispielhafte Beurteilungsmaßstäbe anzusetzen:

- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.

Im Folgenden wird dargelegt, wie der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Planung Berücksichtigung gefunden hat.

8.1 Lärm

Lärmimmissionen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Verkehrs- als auch von Gewerbelärm betroffen.

8.1.1 Verkehrslärm

8.1.1.1 *Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“*

Verkehrslärm innerhalb des Geltungsbereichs

Bereits heute ist das Straßennetz im Planungsgebiet mit Kfz-Verkehr hoch belastet (Nürnberger Straße ca. 14.000 Kfz/24h, Dammstraße ca. 25.000 Kfz/24h) (R+T 2013), wodurch eine hohe Immissionsbelastung der angrenzenden Gebiete entsteht. Die in der Gesamtverkehrsplanung (GVP) vorgesehenen Maßnahmen sollen zu einer Abnahme der Verkehrsbelastung führen, sodass die dadurch entstehenden Spielräume das durch die Planung zu erwartende zusätzlichen Verkehrsaufkommen aufzunehmen können. Insoweit ist mit lediglich geringen Veränderungen der Verkehrslärmsituation gegenüber dem Status-Quo zu rechnen.

Im geplanten Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden an den relevanten Immissionsorten an der Dammstraße und Nürnberger Straße folgende Werte erreicht (vgl. nachfolgende Abbildung):

- südliche Kante Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (IO 15.1): 68 dB(A) / 61 dB(A)
- südwestliche Kante Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (IO 15): 67 dB(A) / 59 dB(A).

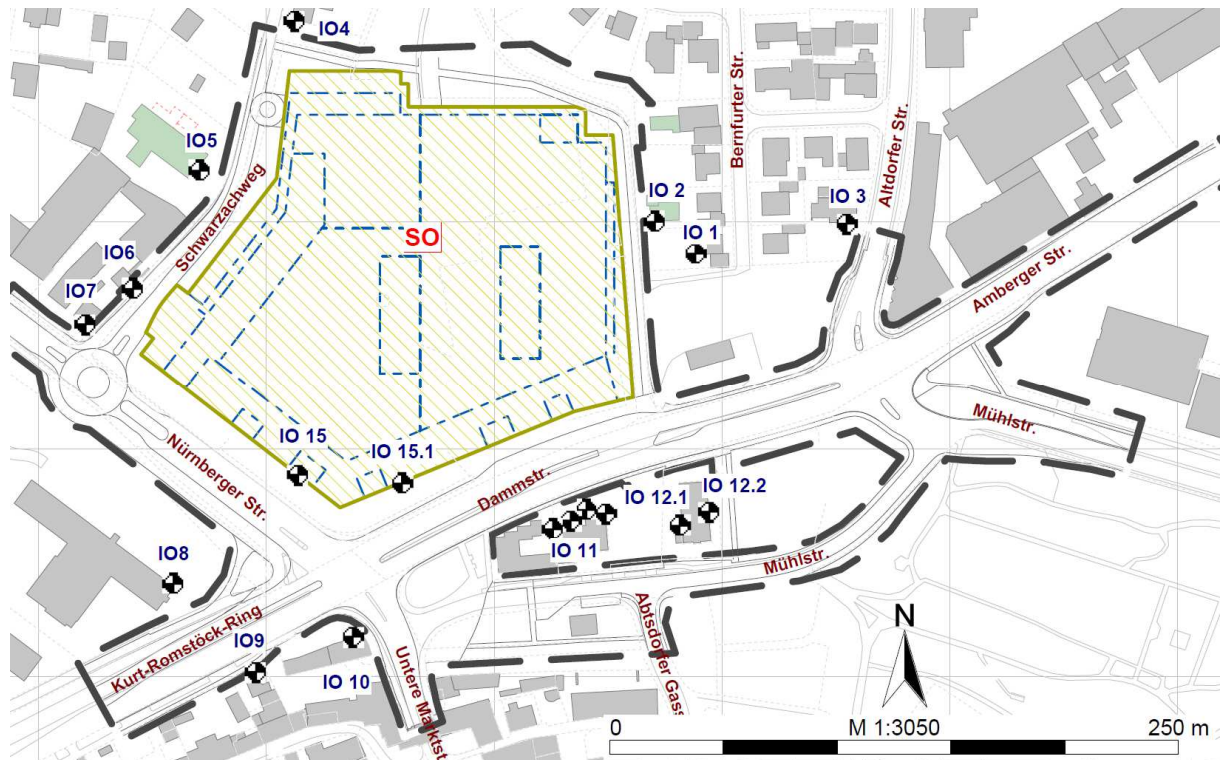


Abbildung 14: Darstellung der Immissionsorte (Quelle: Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Oktober 2013)

Damit sind die als Abwägungsobergrenze bei der Neuplanung im Geltungsbereich heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Kerngebiete, die aufgrund des Nutzungskataloges im Sondergebiet als analoger Beurteilungsmaßstab herangezogen werden, „tags/nachts“ von $L_{IGW} = 64/54 \text{ dB(A)}$ erreicht bzw. überschritten. Der prognostizierte Nachtwert am IO 15.1 überschreitet die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) um 1 dB(A) .

Folgende Schritte zur Konfliktlösung wurden geprüft:

Emissionsminderung an den Straßenfahrzeugen

Im ersten Schritt sind Maßnahmen zur Emissionsminderung an den Straßenfahrzeugen denkbar. Solche Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht umsetzbar, sondern ergeben sich ausschließlich aus der Weiterentwicklung der Fahrzeugtechnik (z. B. lärmarme Reifen, leisere Lkw, Elektromobilität).

Gliederung

Von einer räumlicher Gliederung / Zonierung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ wird abgesehen, da über nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen) der Nachweis geführt werden kann, dass die Kriterien für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Eine vertikale / geschossweise Gliederung der Nutzungen (lärmempfindliche Wohnnutzung nur in den oberen Geschossen) führt nach fachgutachterlicher Prüfung zu keinen signifikanten Entlastungen der lärmempfindlichen Wohnnutzungen vor den prognostizierten Verkehrslärmimmissionen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / -wall)

Weiterhin ist zu prüfen, ob aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle wie die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen zur Konfliktlösung eingesetzt werden können. Dies wurde geprüft, jedoch insbesondere aus städtebaulichen Gründen verworfen:

Das Plangebiet liegt innenstadtnah und grenzt an benachbarte (Wohn-)Quartiere an. Ein Wall oder eine Wand hätten eine abschirmende bzw. abweisende Wirkung gegenüber den angrenzenden Quartieren. Die Straßenräume, die durch die Festsetzung der Straßenraumbegrünung gestalterisch aufgewertet werden sollen, werden durch abweisend wirkende Wänden in ihrer stadtgestalterischen Qualität gemindert. Wälle und Wände können außerdem zu Verschattung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude führen. Zudem sind sie aus funktionalen Gründen ungeeignet, da sie für die Erschließung der Grundstücke unterbrochen werden müssen, wenn sie nicht über aufwändig speziell gedämmte Tore und Türen verfügen. Daneben ist die Wirksamkeit nur auf die unteren Geschosse der geplanten Bebauung begrenzt – was auch die Frage nach der Wirtschaftlichkeit aufwirft, wenn der Bau einer Wand oder eines Walls nur für einen Teilbereich der Grundstücke bzw. Gebäude die gewünschte Reduzierung der Werte mit sich bringt und für die übrigen Grundstücks-/Gebäudeteile weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Zudem benötigt ein Lärmschutzwall wegen seiner Dimensionierung erhebliche Flächen, so dass auf der verbleibenden Grundstücksfläche die Möglichkeiten für eine Bebauung deutlich eingeschränkt würden.

Aus diesen Gründen wird eine Lösung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen über eine Lärmschutzwand oder einen -wall nicht weiterverfolgt.

Lärmpegelbereiche

Ebenso werden keine Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen an Fassaden getroffen, da der erforderliche Schallschutz nach langjähriger Verwaltungspraxis in Neumarkt über die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren ausreichend gewährleistet werden kann.

Grundrissorientierung

Zum Schutz von lärmempfindlichen Nutzungen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen:

Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlafräume nachts) sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage) erforderlich. Für Gebäude mit Nicht-Wohnnutzungen können passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 am Gebäude vorgesehen werden.

Die Umsetzung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist gewährleistet, da der Nachweis des passiven Lärmschutzes für alle Gebäude im Zuge nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren zu erbringen ist.

Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereiches (Wohngebiet Schwarzachweg, Flur-Nr. 1033/3 und 1033/4 – Außenwohnbereich)

Im Außenwohnbereich der Grundstücke am Schwarzachweg, Flur-Nr. 1033/3 und 1033/4, in einem Abstand von bis zu 7,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze der o.g. Grundstücke, wurde eine „wesentliche Änderung“ gemäß den Kriterien der 16. BImSchV (Erhöhung um bis zu 5 bzw. 6 dB(A)) und gleichzeitig teilweise eine Überschreitung des Immissionsgrenzwerte „tags“ 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete festgestellt (59-63 dB(A)).

Unter einem Außenwohnbereich versteht man eine Freifläche, die nach Lage und bestimmungsgemäßer Nutzung schutzbedürftig ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.11.1988, 4 C 11.87). Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass das Wohnen auch die angemessene Nutzung der Freiflächen eines Grundstücks umfassen kann. Zum sogenannten Außenwohnbereich in diesem Sinne gehören unstrittig die baulich mit dem Wohngebäude verbundenen Anlagen, (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen), sowie sonstige zum Wohnen im freien geeignete und bestimmte Flächen, (z. B. Gartenlauben oder Grillplätze). Nach der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG ist die Eignung zum „Wohnen im Freien“ jeweils im Einzelfall festzustellen. Freiflächen sind gegenüber Verkehrslärm nicht allein deswegen schutzbedürftig, weil die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte überschritten sind. So zählen beispielsweise Vorgärten, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen, nicht zum Außenwohnbereich.

Aufgrund der Situation vor Ort ist festzustellen, dass im derzeitigen Bestand ein Teil der betroffenen Fläche als Grundstückszufahrt genutzt wird. Insoweit scheidet ein Teil der Fläche bereits aus diesem Grund als Außenwohnbereich aus. In Ansehung der Tatsache, dass das Grundstück auch im westlichen Bereich über Freiflächen verfügt, bestehen erhebliche Bedenken, ob gerade die am Schwarzachweg an der Grundstücksgrenze gelegene 7-m breite Fläche vorliegend als Außenwohnbereich angesehen werden kann. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass diese Fläche für regelmäßigen Aufenthalt benutzt wird.

8.1.1.2 Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereiches (Wohn- und Mischnutzungen Bernfurter Straße / Dammstraße / Mühlstraße)

Im Bestand werden sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Mitfall in einigen Bereichen die Grenzwerte der 16. BImSchV und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten (vgl. Abbildung 8):

- IO9 (Kurt-Romstock-Ring 5): Prognose-Nullfall: 70 dB(A) / 62 dB(A), Mitfall: 69 dB(A) / 62 dB(A)
- IO10 (Untere Marktstraße 34): Prognose-Nullfall: 70 dB(A) / 63 dB(A), Mitfall: 70 dB(A) / 62 dB(A)
- IO11 (Mühlstraße 3 Nord): Prognose-Nullfall: 68 dB(A) / 61 dB(A), Mitfall: 68 dB(A) / 61 dB(A)
- IO11.2 (Mühlstraße 3 Nord): Prognose-Nullfall: 68 dB(A) / 60 dB(A), Mitfall: 68 dB(A) / 60 dB(A)
- IO 11.3 (Mühlstraße 3 West): Prognose-Nullfall: 67 dB(A) / 60 dB(A), Mitfall: 67 dB(A) / 59 dB(A)

Eine Erhöhung des Beurteilungspegels ist an keinem der IO zu erwarten, vielmehr ist eine Minderung der Beurteilungspegel von 0,1-0,5 dB(A) ermittelt worden. Die Senkung resultiert aus dem prognostizierten Rückgang des LKW-Anteils im Prognose-Null- /bzw. Mitfall.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist davon auszugehen, dass der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert (Schwelle zur Gesundheitsgefährdung) für Wohngebäude bei einer Gesamtbelastung oberhalb der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt.

Im vorliegenden Fall sind keine Pegelerhöhungen zu verzeichnen, jedoch wird schon im Bestand und im Prognose-Nullfall die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Grundsätzlich besteht für die genannten bestehenden Gebäude nach Maßgabe der Rechtsprechung Anspruch auf Lärmschutz gem. analoger Anwendung der 16. BImSchV bzw. aufgrund gesundheitsgefährdender Lärmpegel. Entsprechend wird die Stadt Neumarkt Maßnahmen ergreifen, um die Belastung zu senken. Dadurch sollen Belastungen oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Lärmschutz können sich zunächst aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Neumarkt ergeben. Im aktuellen Stand (Februar 2009) der Lärmaktionsplanung sind die im Schallimmissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan aufgeführten kritischen Bereiche ebenfalls verzeichnet und allgemeine Maßnahmen zur Lärminderung aufgeführt. Als kurzfristige Maßnahmen werden insbesondere Geschwindigkeitsmessenanlagen und Geschwindigkeitsreduktion, Durchfahrtsverbot für LKW im Durchgangsverkehr sowie die Sanierung von Fahrbahndecken (insbesondere im Bereich Unteres Tor) aufgeführt.

Als mittel- bzw. langfristige Maßnahmen werden u.a. Reduzierung der Geschwindigkeit (Tempo 30/40), Förderung von Lärmschutzfenstern oder weiteren baulichen Möglichkeiten (kommunales Lärmschutzfensterprogramm), gestalterische Maßnahmen wie die Verringerung der „optischen Breite“ sowie der Ausbau des ÖPNV vorgeschlagen. Folglich beinhaltet der Lärmaktionsplan sowohl Maßnahmen zur Lärmvorsorge als auch zur Lärmsanierung.

Teilweise sind diese Maßnahmen auch im Gesamtverkehrsplan enthalten und Einzelmaßnahmen werden bereits durch die Baumaßnahmen und Verkehrsumgestaltung am Unteren Tor umgesetzt. So wird eine neue Fahrbahndecke aufgetragen und zur Reduzierung der Verkehrsbelastung der Straßenraum verengt.

Der Lärmaktionsplan wird aktuell fortgeschrieben, mit einer Aufstellung wird im Februar 2014 gerechnet. Darin enthalten sein werden geeignete technische, gestalterische, verkehrliche und/oder organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung – konkret beschrieben und verortet für die einzelnen Abschnitte (z.B. Bereich Dammstraße). Der Lärmaktionsplan soll anschließend vom Stadtrat als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

Da die Aufstellung und Umsetzung der Maßnahmen zeitlich noch nicht genau absehbar ist, wurden im Rahmen der Bauleitplanung bereits Maßnahmen der Lärmsanierung geprüft, um die Lärmbelastung an den entsprechenden bestehenden Immissionsorten zu senken. Grundsätzlich sollten dabei aktive Lärmschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorgezogen werden, um eine für die Bewohner der betroffenen Gebäude möglichst geringe Beeinträchtigung zu erreichen (bspw. ist eine Schallreduzierung durch Schallschutzfenster für die Bewohner „unbequemer“ als ein genereller geringerer Außenpegel).

Als mögliche aktive Maßnahmen zur Lärmsanierung steht schallabsorbierender Straßenbelag zur Verfügung. Der sogenannte „Flüsterasphalt“ kann auch bereits bei geringen Geschwindigkeiten bis 50 km/h zu einer deutlichen und hörbaren Verminderung des Verkehrslärms führen (bspw. offenporige Asphaltdeckschichten (OPA) oder bspw. Lärm optimierter

Asphalt (LOA) 5D, in der Landeshauptstadt Düsseldorf getestet). Im betroffenen Bereich ist der Einsatz von Flüsterasphalt jedoch nicht optimal. Technisch ist der Einsatz in Kreuzungsbereichen schwierig – insbesondere bei Kreuzungen mit hohem Verkehrsaufkommen wie bei den Kreuzungen an der Dammstraße. In diesen Bereichen wird auch der Reparaturaufwand als sehr hoch eingeschätzt (größere Asphalt Schäden durch LKW-Bewegungen in den Kurven als bei herkömmlichem Belag), weswegen auch aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen der schallabsorbierende Belag nicht die bevorzugte Lösung darstellt.

Eine weitere Möglichkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur Senkung der Lärmbelastung ist eine Temporeduzierung im entsprechenden Bereich auf 30 km/h. Da es sich bei den betreffenden Straßen mittlerweile um Stadtstraßen handelt, liegt die Straßenbaulast bei der Stadt Neumarkt. Diese kann aus Gründen des Lärmschutzes eine entsprechende Geschwindigkeitsbegrenzung anordnen.

In einer Untersuchung des Büros Sorge wurden folgende 5 Varianten zur Temporeduzierung für die Straßen Nürnberger Straße, Abschnitt zwischen Dammstraße und Kanalweg, Dammstraße und Kurt-Romstock-Ring (Abschnitt westlich der Nürnberger Straße mit einer Länge von ca. 140 m) geprüft:

- Variante 1: Tempo 30 Nürnberger Straße
- Variante 2: Tempo 30 Nürnberger Straße und Dammstraße
- Variante 3: Tempo 30 Nürnberger Straße, Dammstraße und Kurt-Romstock-Ring
- Variante 4: Tempo 30 Nürnberger Straße und Kurt-Romstock-Ring
- Variante 5: Tempo 30 Dammstraße und Kurt-Romstock-Ring

Ergebnis der Untersuchung war, dass durch eine Temporeduzierung auf Tempo 30 in den Varianten 3 und 5 die besten Ergebnisse zu verzeichnen wären. So würden die Lärmwerte an den relevanten Immissionsorten so weit sinken, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht mehr überschritten wird.²³ Eine Ausnahme stellt der Immissionsort IO 10 (Untere Marktstraße 34) nachts dar, wo auch in den Varianten mit der größten Lärmsenkung der Beurteilungspegel immer noch bei 61 dB(A) liegen würde und damit eine geringfügige Überschreitung der Werte vorläge.

Das bedeutet, dass trotz aller zur Verfügung stehenden und geprüften Möglichkeiten aktiver Maßnahmen zur Lärmsanierung keine lückenlose ausreichende Senkung der Lärmwerte erreicht werden würde.

Rechtliche Vorgaben wie die Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) sehen erst ab 62 dB(A) nachts in Mischgebieten eine Verpflichtung für Lärmschutzmaßnahmen vor. Der Wert von 61 dB(A) am IO 10 liegt im Beurteilungsbereich von 60 – 65 dB(A) und bedeutet, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten ist. Erwiesen ist eine Gesundheitsgefährdung ab 65 dB(A). Die Überschreitung lag bereits vor der Planung bzw. dem Umbau der entsprechenden Abschnitte vor und der Konflikt wird durch die Neuplanung nicht verschärft. Daher kann eine abschließende Konfliktbewältigung allein über aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden.

Um eine Konfliktlösung zu erreichen und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung auch am IO 10 zu unterschreiten, können darüber hinaus entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen (bspw. Schallschutzfenster oder Fassadenschutz) zur Anwendung kommen.

²³ Variante 3 und 5: IO 9 (Kurt-Romstock-Ring 5) = 67 / 60 dB(A) tags / nachts, IO 10 (Untere Marktstraße 34) = 68 / 61 dB(A) tags / nachts, IO 11 (Mühlstraße 3 Nord) = 66 / 58 dB(A) tags / nachts

Art und Umfang der letztlich tatsächlich zur Anwendung kommenden Schallschutzmaßnahmen im entsprechenden Bereich bzw. an den betroffenen Fassaden werden in einem nachgeordneten Verfahren abschließend überprüft. Die Stadt gewährleistet entsprechend ihrer rechtlichen Verpflichtung die Erfüllung der Ansprüche auf Lärmschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf Einrichtung passiver Schallschutzmaßnahmen für den einzelnen Anspruchsberechtigten nicht besteht, sofern aktive Maßnahmen der Lärmvorsorge umgesetzt werden und durch diese Maßnahmen der Schutzanspruch erfüllt wird.

An den übrigen IO, an denen die Lärmbelastung nicht die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung überschreitet, bleiben die Werte gleich oder sinken. Jedoch ist an vielen IO eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu verzeichnen. Eine Pegelerhöhung vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Mitfall ist nachts lediglich am IO1 (Bernfurter Straße 1) von 49 dB(A) auf 50 dB(A) (damit eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV) zu verzeichnen.

Abgesehen von den bereits aufgeführten IO, an denen die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschritten sind und entsprechend die Außenwohnbereiche betroffen sind sowie dem Außenwohnbereich der Grundstücke im Schwarzachweg mit den Flur-Nr. 1033/3 und 1033/4, sind keine Außenwohnbereiche mehr von Verkehrslärmanteilen durch den zu erwartenden Zusatzverkehr von mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) tags betroffen. Daher ist die Änderung des Verkehrsweges für diese Grundstücke als nicht wesentlich zu werten.

Die Stadt wird geeignete Maßnahmen (wie Temporeduzierung oder lärm mindernden Straßenbelag) ergreifen, um für diese Gebäude bzw. Außenwohnbereiche eine Senkung der Immissionswerte zu erreichen.

Es ist auch davon auszugehen, dass nach der Realisierung der im Geltungsbereich geplanten Bebauung auf den Flächen des Sondergebietes an den Immissionsorten im nördlichen Teil des Schwarzachweges im Tag- und Nachtzeitraum sowie am Schwarzachweg auf Höhe des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ im Nachtzeitraum eine Reduzierung der Verkehrsgerauschemissionen von den öffentlichen Straßen zu erwarten ist.

8.1.1.3 Gewerbelärm

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch hinsichtlich des Gewerbelärms zu beurteilen.

Ähnlich wie beim Verkehrslärm gibt es Vorbelastungen aufgrund benachbarter Betriebe, die ins Gebiet hineinwirken. So werden die Wohngebäude nördlich des Planungsgebietes bereits jetzt von Schallimmissionen des Betriebsgeländes der Lammsbrauerei belastet, wobei Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten sind. Neben der Lammsbrauerei wurden die weiteren Schallemissionsorte Parkplatz der Gaststätte L'Osteria in der Mühlstraße (östlich des Planungsgebietes), Parkplatz der Gaststätte „Unterer Ganskeller“ (südlich des Planungsgebietes), sowie die Betriebsfläche der Fa. Schöffmann (nordwestlich des Planungsgebietes) berücksichtigt.

Das Ziel für die schallimmissionsschutztechnische Planung bezüglich des Gewerbelärms besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der geplanten bzw. angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden. Ein Konflikt ist dann zu erwarten, wenn an einem Immissionsort die Summe aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen im Plange-

biet sowie der gewerblichen Vorbelastung durch Gewerbegeräusche bestehender Betriebe den Gesamt-Immissionswert überschreitet. In Bezug auf die Planung wurde daher von einer entsprechenden rechtlich zulässigen Lärmbelastung ausgegangen, die sich an den Nutzungen orientiert. Berücksichtigt werden müssen die Werte der TA-Lärm (WA = 55 dB(A) / 40 dB(A) sowie MI = 60 / 54 dB(A) jeweils tags/nachts).

Für die Vorbelastungen wurden Beurteilungspegel errechnet und den Immissionsorten Planwerte zugeordnet, um in einem weiteren Schritt Emissionskontingente für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu ermitteln.

Entsprechend wurde für das Sondergebiet ein Grundkontingent ermittelt, dem je nach nächstgelegentlichem schutzbedürftigem Immissionsort weitere Zusatzkontingente zugeordnet wurden. Diese Werte wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Einhaltung der Lärmwerte aus den Kontingenten (ggf. zuzüglich des Zusatzkontingents), die in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss, wird sichergestellt, dass in den angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebieten die jeweiligen Werte eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen können organisatorische Regelungen im Betrieb (z.B. eingeschränkte Öffnungszeiten einzelner Tiefgaragenzufahrten) sein.

Fazit der Betrachtungen ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Lärmimmissionen nicht erheblich oder unzumutbar beeinträchtigt werden.

8.1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die im Zuge des Baufortschritts vorgenommene Anpassung der Nutzungskonzeption (insb. Hotel) wurde fachgutachterlich dahingehend überprüft, ob die Aussagen in der Verkehrsuntersuchung und im Schallschutzgutachten weiterhin Bestand haben oder relevante Änderungen zu erwarten sind (R+T Topp Huber-Erler Hagedorn und Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, August 2014).

Ergebnis der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung war, dass durch die neuen Flächengrößen ein geringfügig größeres Verkehrsaufkommen entsteht. Durch die lediglich geringfügige Zunahme der Verkehrsbelastung (ca. 7 %) ist „keine relevante Änderung der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ ermittelten Verkehrsgerauschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten“. Die obenstehenden Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

Die Emissionskontingentierung für das Sondergebiet bleibt unberührt. Änderungen oder neue Aussagen in Bezug auf Gewerbelärm ergeben sich daher nicht.

8.1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde durch das Büro Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, welche die vorgesehenen Änderungen beleuchten und beurteilen (Bericht 11236.12 vom 21. September 2016 „Stadt Neumarkt Bebauungsplan „54/3 - 2. Änderung Unteres Tor II“, Sondergebiet und Mischgebiete am Schwarzachweg“; Aktennotiz 11236.11b vom 22. September 2016 „Stadt Neumarkt Bebauungsplan „54/3 - 2. Änderung Unteres Tor II“, Sondergebiet „Parken und Verwaltung“).

8.1.3.1 Verkehrslärm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Auf Grundlage der von R+T im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Kfz-Verkehrsbelastungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen der verkehrsbedingten Emissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere auch im Hinblick auf die Mischgebiete im Schwarzachweg, geprüft.

Ergebnis war, dass im südlichen Bereich des geplanten Mischgebiets westlich des Schwarzachwegs Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 und im Nachtzeitraum auch der 16. BImSchV festgestellt wurden. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind in den geplanten Mischgebieten daher passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109 vorzusehen.

Im neu in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Bereich der Dr.-Grundler-Straße werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten.

8.1.3.2 Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Auf Grundlage der von R+T im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Kfz-Verkehrsbelastungen wurden auch die Auswirkungen der verkehrsbedingten Emissionen auf die Umgebung / Nachbarschaft geprüft.

Ergebnis der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung war, dass durch die neuen Flächengrößen ein geringfügig größeres Verkehrsaufkommen entsteht. Durch die lediglich geringfügige Zunahme der Verkehrsbelastung ist keine relevante Änderung der Verkehrsgeräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Die obenstehenden Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

Im neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Bereich der Dr.-Grundler-Straße werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts in der Nachbarschaft eingehalten.

8.1.3.3 Gewerbelärm

Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen durch die im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zulässigen Nutzungen innerhalb sowie in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ Geräuschkontingente im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 festgesetzt. Damit wurde das Sondergebiet in seiner Art der baulichen Nutzung nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. Diese Kontingentierung wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ überprüft und angepasst. Zulässig sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Festsetzung angegebenen Emissionskontingente LEK_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden Emissionskontingente einschließlich richtungsabhängiger Zusatzkontingente ermittelt. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Emissionskontingentes LEK und des Zusatzkontingentes LEK_{ZUS} im jeweiligen Richtungssektor.

Im vorliegenden 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wird für die Flächen westlich des Schwarzachwegs und nördlich des Einkaufszentrums eine Änderung der Gebietskategorie vom Allgemeinen Wohngebiet zu Mischgebiet vorgenommen. Der bisher im Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ festgesetzte Richtungssektor „E“ wird entsprechend vergrößert und der Richtungssektor „F“ in zwei Sektoren aufgeteilt (hier: „F“ und „G“). Die Zusatzkontingente tags/nachts in Richtung der vorgenannten Flächen (hier: „neuer“ Sektor „F“) werden erhöht. Im „neuen“ Sektor „G“ bleiben die festgesetzten Kontingente unverändert.

Die zulässigen Geräuschemissionen des Sondergebiets „Einkaufszentrums“ wurden durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 so begrenzt, damit die Gewerbelärmeinwirkungen der innerhalb des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ zulässigen Betriebe und Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen. Mit der Festsetzung von Geräuschkontingenten wurde im Bebauungsplan eindeutig und nachvollziehbar geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Zur Vermeidung späterer Lärmkonflikte ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren frühzeitig ein qualifiziertes Schallschutzgutachten zur Untersuchung und Bewertung der Planungen einzuholen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente „tags“ und „nachts“ eingehalten werden. Zudem ist ggf. darzustellen, welche Lärmschutzmaßnahmen hierzu erforderlich sind.

Sondergebiet „Parken und Verwaltung“

Im Rahmen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen wurden die zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend vom Betrieb des geplanten Parkhauses, in der Nachbarschaft ermittelt und beurteilt. Dabei wurde das Parkhaus in Bezug auf seine Bauform im Sinne einer „worst-case“-Annahme betrachtet: Parkhaus mit offenen Fassaden (Belüftungskonzept: natürliche Belüftung / Querlüftung) sowie offene Parkdecks auf dem Dach. Analog zur Verkehrsuntersuchung wurden dabei 2 Szenarien betrachtet (vgl. auch Kap. 15 „Belange des Verkehrs“):

- Szenario 1: Garage für Beschäftigte, Betrachtung „werktags“
- Szenario 2: öffentliche Garage (verschiedene Nutzergruppen), Betrachtung „Montag bis Freitag“ sowie „Samstag“)

Die Berechnungsergebnisse beider Szenarien zeigen, dass die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts an einem unmittelbar benachbarten Immissionsort (Betriebswohnung in der Flussmeisterei) überschritten werden. Im Ergebnis sind demnach in jedem Fall zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft an der Nordwestfassade des Parkhauses Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher werden Festsetzungen zur Ausgestaltung einer vorgehängten Fassade an der Nordwest-

fassade des Parkhauses, entlang der Baugrenze, mit einem entsprechenden Schalldämm-Maß getroffen (vgl. Kap. 17.1.11 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).²⁴

Darüber hinaus wurde im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchungen zum Szenario 2 zusätzlich festgestellt, dass in der Nachbarschaft in weiteren Bereichen tags bzw. nachts die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Im Ergebnis sind bei einer Verwirklichung von Szenario 2 zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft am Parkhaus zusätzliche, zu den o.g. Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend werden Festsetzungen zur Ausgestaltung der Deckenfläche bzw. vorgehängter Fassaden getroffen (vgl. Kap. 17.1.11 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).²⁵

Ergänzend wird auf die Ausführungen der o.g. schallschutztechnischen Untersuchungen verwiesen.

In der Zusammenfassung kann festgehalten werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Lärm nicht beeinträchtigt werden.

8.2 Luftschadstoffe

8.2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Ein weiterer Faktor, der hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen ist, ist die mögliche Belastung mit Luftschadstoffen.

Im Schadstoffgutachten (Müller-BBM, März 2013) wurde die Belastung des Gebiets mit den für die menschliche Gesundheit relevanten Schadstoffen Stickstoffoxide (NO_x) sowie Feinstaubpartikel ($\text{PM}_{2,5}$ und PM_{10}) vor und mit Realisierung der Planung untersucht.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Luftqualität in Neumarkt i.d.OPf. hinsichtlich der 39. BImSchV (Grenzwerte) grundsätzlich als gut einzuschätzen ist. Die Belastungsschwerpunkte liegen auf der Dammstraße und dem Kurt-Romstöck-Ring, hier ist von höheren Immissionen auszugehen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub (PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$) und für Stickstoffdioxid (NO_2) jedoch werden sowohl an den Gebäudefassaden am Straßenzug als auch im gesamten Umfeld weit unterschritten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der 39. BImSchV (gesetzlicher Wert) ist damit im Umfeld gewährleistet.

Fazit ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Luftschadstoffe nicht beeinträchtigt werden.

8.2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Durch die lediglich geringfügige Zunahme der Verkehrsbelastung (ca. 7 %) ist keine relevante Änderung der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ ermittelten Luftschadstoffbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Die obenstehenden Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

²⁴ Vgl. Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG, Aktennotiz 11236.11b, September 2016, Abschnitt 4.1, 5.1 und 5.2

²⁵ Vgl. Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG, Aktennotiz 11236.11b, September 2016, Abschnitt 4.1 und 5.2

8.2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde eine ergänzende Stellungnahme vom Fachgutachter zum Thema Lufthygiene verfasst (Müller-BBM GmbH: Auswirkungen auf die Luftschadstoffimmissionsprognosen des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013, Juli 2016). Dabei wurden die Auswirkungen der Änderung der verkehrsbedingten Emissionen und der Einfluss der Änderungen der Gebäudekubatur im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ und der Mischgebiete geprüft.

Fazit der Stellungnahme war: „Die im Luftschadstoffgutachten [...] vom 1. März 2013 ermittelten Immissionen weisen den NO₂-Jahresmittelwert als beurteilungsrelevante Größe aus. Andere Schadstoffkomponenten haben in Relation zum Grenzwert geringere Werte. [...]

Aus Sicht des Gutachters wird aufgrund der oben erläuterten Zusammenhänge die 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Unteres Tor II‘ im Vergleich zum Planungsstand Januar 2013 die Luftschadstoffe nicht gravierend gegenüber dem o.g. Gutachten verändert. Die Änderungen werden auf dem Niveau der dort prognostizierten Gesamtbelastung [...] und im Verhältnis zum Beurteilungswert jedoch nur unwesentlich sein.

Insgesamt können auch bei Änderung des Geltungsbereiches die Aussagen und die Ergebnisse aus dem o.g. Gutachten aufrechterhalten werden.“²⁶

Dies bedeutet, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Luftschadstoffe nicht beeinträchtigt werden.

8.3 Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung/ Verschattung

8.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Die Fläche des Geltungsbereichs weist ein uneinheitliches Geländeniveau auf. Unter anderem ist die Fläche des Sondergebietes von Süd nach Nord geneigt und fällt von der Nürnberger bzw. Dammstraße um ca. 3 m nach Norden zur Wohnbebauung an der Bernfurter Straße hin ab. Die Neuerrichtung verschiedener Gebäudekomplexe im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann zu Verschattung auf Bereiche in den Gärten der anliegenden Wohnbebauung am Schwarzachweg, der Prälat-Buchner-Straße und der Bernfurter Straße führen.

Die Festsetzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sehen entsprechend dem Geländeverlauf eine abgestufte Höhenentwicklung der zulässigen Gebäudehöhe vor – von 439,0 m ü.NN bis 428,0 m Ü.NN. Dies entspricht einer Höhe der Baukörper von 12 – 14 m im nördlichen Teilbereich des Sondergebiets bzw. 19 m an der Dammstraße und Nürnberger Straße. So kann grundsätzlich eine Verschattung minimiert werden.

Darüber hinaus wurde für die zulässige Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet nachgewiesen, dass Belichtung und Belüftung der Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und der benachbarten Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis ist in Form einer Verschattungsstudie erfolgt. Es ist gewährleistet, dass Belich-

²⁶ Müller-BBM GmbH: Auswirkungen auf die Luftschadstoffimmissionsprognosen des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013, S. 5f, Juli 2016

tung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten in diesen Gebieten und in der Umgebung grundsätzlich ausreichend sind.

Fazit ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bezüglich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

8.3.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Durch die im Rahmen der 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ vorgesehene Erhöhung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen in einigen Teilbereichen könnten sich grundsätzlich Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und der benachbarten Bebauung ergeben.

Die Änderungen der Attikahöhen an der Dammstraße und Nürnberger Straße sowie des Dachaufbaus des Sondergebiets sind so geringfügig bzw. liegen so weit innerhalb des Sondergebiets, dass keine Auswirkungen für die benachbarte Bebauung entstehen. Dies wurde in einer modellhaften Überprüfung der Belichtung und Besonnung der Umgebungsbebauung bestätigt.

Mögliche Auswirkungen könnten ggf. im Westen durch die Aufstockung des Hotels um ein Geschoss für die Gebäude westlich des Schwarzachwegs entstehen. Zur Minimierung der Auswirkungen wird dieser Baukörper als Staffelgeschoss ausgebildet und vom Schwarzachweg zurückgesetzt. Die verbleibenden Auswirkungen wurden ebenfalls im Modell geprüft. Ergebnis ist, dass eine geringfügige Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse eintritt. Diese wird als zumutbar angesehen.

Fazit ist, dass auch mit der 1. Änderung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

8.3.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ vorgesehene Erhöhung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen im östlichen Teilbereich könnten sich ebenfalls grundsätzlich Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der benachbarten (Wohn-) Bebauung ergeben.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des 2. Bebauungsplanänderungsverfahrens eine Analyse der Verschattungsverhältnisse durch das Büro DISTLER Architekten + Ingenieure GmbH (Stand: 08.08.2016) durchgeführt. In dieser Verschattungsstudie wurden die Verschattungs- bzw. Besonnungsverhältnisse für die bestehende benachbarte (Wohn-) Bebauung aufgezeigt und der Schattenwurf für verschiedene Tages- und Jahreszeiten in einem einfachen Computermodell visualisiert.

Die in der genannten Verschattungsstudie dargestellte Computersimulation erfolgte auf der Grundlage der tatsächlichen Gebäudehöhen (Attiken, First- und Traufhöhen), die durch Vermessung aufgenommen wurden. Die Verschattungssimulation wurde in der jahreszeitlich wechselnden Sonnenbahn (für die ausschlaggebenden Daten 17. Januar, 21. März, 21. Juni und 23. September) von jeweils Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang im Rhythmus einer Viertelstunde simuliert. Der sich durch die geplanten Erhöhungen der Oberkanten baulicher Anlagen im östlichen Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ verändernde Schattenwurf wurde in der Verschattungsstudie entsprechend (farblich) markiert.

Einen Ansatz zur Bewertung von Verschattungsverhältnissen bietet die DIN 5034 (2011-07) „Tageslicht in Innenräumen, Teil 1: Allgemeine Anforderungen“. Diese Normierung hat einen empfehlenden Charakter und versteht sich als Planungshilfe zur Ausstattung der Wohnräume mit Tageslicht. Hierin sind folgende Hinweise formuliert:

- Die mögliche Besonnungsdauer soll zur Tag- und Nachtgleiche (Stichtage 21. März und 23. September) mindestens vier Stunden betragen.
- Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnung am 17. Januar mindestens eine Stunde andauern.
- Diese Besonnungszeiten sollten in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung nachgewiesen werden; als Nachweisort gilt die Fenstermitte der Fassadenebene.

Im Ergebnis kann bzgl. der Verschattungssituation für den 17. Januar festgehalten werden, dass die empfohlene Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung im Untersuchungsbereich erreicht wird. Die Auswertung der Schattensimulation für die Stichtage 21. März und 23. September kommt zu dem Ergebnis, dass die empfohlene Besonnungsdauer von mindestens vier Stunden in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung im Untersuchungsbereich erreicht wird. Auch für den 21. Juni konnte festgestellt werden, dass eine ausreichende Besonnung der Nachbargebäude des „NeuenMarkts“ gegeben ist.

Es bleibt demnach festzuhalten, dass für die benachbarte (Wohn-) Bebauung eine nach der genannten DIN 5034 (2011-07) ausreichende Besonnung sowohl zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März und 23. September als auch am 17. Januar und 21. Juni gegeben ist und somit die empfohlenen Mindestbesonnungszeiten erfüllt werden.

Bei der Studie des zusätzlichen Schattenwurfs im Falle der Umsetzung der geplanten Erhöhungen im Bereich des „NeuenMarkts“, bezogen auf die umliegenden Wohnbaugrundstücke, lässt sich zudem Folgendes festhalten: Die jeweiligen Simulationen zeigen, dass die benachbarten Grundstücksfreiflächen im Vergleich zur Bestandssituation etwa eine viertel Stunde pro Tag früher vom „NeuenMarkt“ verschattet werden. Im gesamten Tagesverlauf lässt sich jedoch erkennen, dass die jeweiligen Wohnaußenbereiche über mehrere Stunden hinweg besonnt werden. Auf die exakte Darstellung der (zusätzlichen) Verschattungssituation wird auf die o.g. Verschattungsstudie verwiesen.

9. Belange der Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

9.1 Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Grundsätzlich bezieht sich dieser Belang auf den Erhalt bzw. die Verbesserung vorhandener baulicher Strukturen in einem Ortsteil.

Der Erhalt der vorhandenen Struktur in Neumarkt im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist allerdings nicht möglich oder städtebaulich gewünscht, da das Gelände brachliegend bzw. untergenutzt ist. Die Nutzung bspw. als Parkplatz und nur teilweiser Nutzung eines Grundstücks als Supermarkt etc. werden dem so nahe an der Innenstadt und dem Unteren Tor gelegenen Standort nicht gerecht. Jedoch kann die Entwicklung des „NeuenMarkts“ als Fortentwicklung bestehender Stadt- und Ortsteile gewertet werden, indem eine Erweiterung der umgebenden Nutzungen vorgenommen wird. So werden die Nutzungen aus der Innenstadt mit Einkaufen, Dienstleistung etc. fortgesetzt.

Im Bereich der Mischgebiete werden bestehende, in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzte Grundstücken überplant: Hier sollen künftig Gewerbe- und Wohnnutzungen kombiniert werden. Mit der Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzte Grundstücke in einer höheren Dichte zu bebauen als bislang. Gleichzeitig wird sowohl im Sinne der Art der Nutzung als auch der städtebaulichen Dichte ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dichten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Die Umnutzung zu dichter Mischnutzung ist als eine Fortentwicklung bzw. Verbesserung der bestehenden Struktur zu sehen.

Im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ist ebenfalls von einer Fortentwicklung bzw. Verbesserung der bestehenden Struktur auszugehen: Ein bislang lediglich ebenerdig genutzter Parkplatz soll baulich verdichtet und neben einem Parkhaus als Fortführung der bisherigen Nutzung noch mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude bebaut werden. Damit wird der Bereich baulich an die bestehende großmaßstäbliche Struktur insbesondere im Süden mit den Verwaltungsgebäuden des Landratsamts bzw. des Gymnasiums angepasst und die Fläche, die so nah an der Innenstadt liegt, in angemessenem Umfang genutzt.

Die Planungen für das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen der städtebaulichen Zielvorstellung, die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung zu fördern und zu verwirklichen. Der Belang soll die Planung in vorhandenen Ortsteilen in der Abwägung unterstützen und gibt der Innenentwicklung besonderes Gewicht.

Der Gesichtspunkt der Planungen im Bestand unterstützt und flankiert zudem die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die mit Rücksicht auf die Freiflächensicherung innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten fördert.²⁷

²⁷ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, Loseblatt-Kommentar, § 1, Rn. 130

Damit entspricht die Planung dem Belang der Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

9.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Ein weiterer bedeutender Belang ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Zentrale Versorgungsbereiche haben in der städtebaulichen Entwicklung auf Grund ihrer vielfältigen städtebaulichen Funktionen für die Urbanität insgesamt sowie im Besonderen für die auf unterschiedliche Leistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen ausgerichteten Versorgungsfunktionen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung hohe Bedeutung. Der Belang umfasst alle zentralen Bereiche – nicht nur in der eigenen Stadt, sondern auch in den Nachbargemeinden.²⁸

Als Planungsgrundsatz ist der Belang zentral von Bedeutung für die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, namentlich für eine Bauleitplanung, mit der die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen geschaffen werden oder vorhandene Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb dieses Bereiches bauliche Nutzungen (Vorhaben) nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können, die diese Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten. Der Planungsgrundsatz unterstützt insbesondere solche Planungen, für die über Feinsteuerungen Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe vorgenommen werden.

9.2.1 Verträglichkeitsanalyse, Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II

Für die Planung am Unteren Tor und den Bebauungsplan liegt ein Betrachtungsschwerpunkt auf dem Einzelhandel in den festgesetzten Baugebieten und dessen Auswirkungen auf die Innenstadt von Neumarkt i.d.OPf. als dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Um zu gewährleisten, dass der zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt wird, wurden die voraussichtlichen Auswirkungen in der „Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „Stadt-Quartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf.“, BBE, untersucht sowie parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt, aus dem eine landesplanerische Beurteilung erwachsen ist.

Zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ wurde im August 2010 von den Gutachtern BBE, Köln, im Auftrag der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Dabei sollte aufgezeigt werden, ob im Falle einer Projektrealisierung städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Neumarkter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung in Neumarkt i.d.OPf. und in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten wären.

Als Ausgangssituation stellt sich dar, dass die Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Branchen- und Betriebsformenmix der Innenstadt gewisse Lücken zu verzeichnen hat. Der Mittel- bzw. zentralörtliche Verflechtungsbereich ist bezüglich des Einkaufs auf die Stadt orientiert, verzeichnet werden allerdings auch Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Oberzentren Nürnberg und Regensburg, die im Einzelhandel besonders wettbewerbsstark sind.

²⁸ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, Loseblatt-Kommentar, § 1, Rn. 130

Den Standort der Planung beurteilen die Gutachter insgesamt als städtebaulich integriert mit direktem räumlichem und funktionalem Bezug zum innerstädtischen Haupteinkaufsbereich. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel durch die Revitalisierung des Projektgrundstücks und dessen Verbindung mit der Innenstadt wird insgesamt die regionale Handelszentralität steigern. Außerdem können bestehende Lücken im Branchenmix in der Innenstadt geschlossen und Kaufkraftabflüsse in das Umland reduziert werden. Gleichzeitig würde die innerstädtische Standortstruktur durch einen derzeit fehlenden Frequenz erzeugenden Magnetbetrieb verbessert und ergänzt werden, wovon insbesondere die Untere Marktstraße profitieren kann.

Die Entwicklung kann allerdings mit Umsatzumverteilungseffekten und einem Strukturwandel innerhalb der Innenstadt von Neumarkt einhergehen. Vor allem in den Nebenlagen der Innenstadt könnte es hinsichtlich einiger Sortimentsbereiche zu vereinzelter Leerständen oder Mindernutzungen kommen. Insbesondere im Bekleidungssektor können die Umsatzverteilungen teilweise eine als kritisch anzusehende Größenordnung zur Folge haben. Der Wettbewerb und der Konkurrenzdruck auf den bestehenden Einzelhandel wird zunehmen, weswegen Umsatzverluste einzelner Betriebe in nicht zu vernachlässigender Höhe nicht ausgeschlossen werden können.

Die Umsatzeffekte des Vorhabens führen laut Gutachten allerdings lediglich zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb der Innenstadt und durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wird die Funktionsfähigkeit und Versorgungsleistung der Innenstadt insgesamt gestärkt. Außerdem sind die Anbieter, die deutlich höhere Umverteilungseffekte generieren, auch diejenigen Betriebsformen, die eine gesteigerte Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes zur Folge haben und daher einen Zugewinn an Einzelhandelszentralität gegenüber Nürnberg und Regensburg ermöglichen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung weder städtebauliche noch raumordnerische Ziele oder die Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO verletzt werden: Es sind keine Auswirkungen, die als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen wären, zu erwarten und es wird keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die bestehenden innerstädtischen Versorgungsstrukturen bzw. die Funktionsfähigkeit der Innenstadt geben.

Die Kaufkraftabschöpfung wird in den betrachteten Einzelsortimenten innerhalb der landesplanerisch zulässigen Wertbereiche liegen, womit die Planung den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Auch stimmt die Planung mit der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum überein und es sind keine unerwünschten überörtlichen Wirkungen bezüglich der Versorgungsstrukturen in den Umlandstädten- und -gemeinden zu erwarten. Unerwünschte Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Neumarkt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem Neumarkter Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept, indem die Möglichkeit geschaffen wird, den zentralen Versorgungsbereich durch zusätzliche Anbieter mit innenstadtrelevantem Sortiment zu stärken und aufzuwerten.

Basis aller Aussagen zu den Auswirkungen für den Einzelhandel ist die Schaffung einer Austauschbeziehung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Innenstadt und dem neuen Standort, die als zwingend angesehen wird. Nur durch diese Anbindung können laut Gutachten die Synergieeffekte entfaltet werden.

Insgesamt ist das Fazit des Gutachtens, dass die Planung in der empfohlenen Struktur, Dimensionierung und Anbindung zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt sowie der Gesamtstadt Neumarkt führt. Da die Positiveffekte insgesamt überwiegen, werden die durch die

Umsatzverteilung hervorgerufenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Planung überkompensiert.

Im Februar 2012 wurde eine weitere gutachterliche Stellungnahme von BBE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen abgegeben. Damit wurde eine gutachterliche Grundlage geschaffen, die im Bebauungsplan Festsetzungen mit einer höheren Flexibilität ermöglichen als es mit den konkreteren Verkaufsflächen in der Verträglichkeitsanalyse möglich gewesen wäre. Die in dieser Stellungnahme enthaltenen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen bilden die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan „Unteres Tor II“.

Ergänzend zu den erfolgten Darstellungen wird auf das Kapitel „Vorhaben „NeuerMarkt“ – Einzelhandelsgutachten / Verträglichkeitsanalyse“ und die Gutachten verwiesen.

9.2.2 Verträglichkeitsanalyse, 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, September 2016) erarbeitet (vgl. Kap. 7.1.2). Diese enthielt folgende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche:

„Beim geplanten Erweiterungsvorhaben des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind im Hinblick auf mögliche strukturell und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen unter Beachtung der Raum- und Standortstrukturen insbesondere die Funktionsfähigkeit des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' bzw. ergänzend dazu auch der historischen Altstadt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu beachten und entsprechend zu bewerten. Zur Klärung der zu erwartenden Auswirkungen waren, wie erläutert, die mit der Centermodifizierung geplanten Veränderungen in den Mittelpunkt der gutachterlichen Betrachtung zu stellen.

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist im Ergebnis in keinem der vier untersuchungsrelevanten Sortimente von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen - weder gegenüber der historischen Altstadt noch gegenüber dem konzeptionell ausgewiesenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' der Stadt Neumarkt. [...] Im Ergebnis ist standorträumlich eine Stärkung der 'Knochenstruktur', mit den beiden konzentrierten Angeboten an den 'Knochenenden' Obere Marktstraße im südlichen Bereich der Altstadt und dem Einkaufszentrum NeuerMarkt nördlich daran angrenzend, zu erreichen. Diese bipolare Standortverteilung des innerstädtischen Einzelhandels dient der Frequenzförderung innerhalb von Altstadt und Innenstadt. Damit kann der gesamte Einzelhandelsbesatz, also die Anbieter an den 'Knochenenden' wie auch die dazwischenliegenden Geschäfte und Einrichtungen, profitieren. Mittelfristig ist ein Attraktivitätsgewinn für die dazwischenliegende Untere Marktstraße zu erwarten. Mit dieser zunehmenden Konzentration auf den Hauptgeschäftsbereich wird die Herausbildung eines aus Kundensicht attraktiven und zusammenhängenden Standortbereiches unterstützt, der allgemeinen Entwicklungstendenzen einer Konzentration auf die Hauptgeschäftslagen des Einzelhandels entspricht, durchaus zu Lasten der Lagen abseits des Haupteinkaufsbereiches.

Durch die Erweiterung der Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist keine wesentliche Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt

zu erwarten. Trotz der zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamt-Funktionsfähigkeit verlieren werden. In Folge der vorgesehenen Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind stadtbildprägende Zunahmen von Leerständen nicht zu erwarten, da der Hauptgeschäftsbereich tendenziell gestärkt wird, die Nebenlagen durch nachfolgende Nutzungen im Dienstleistungsbereich, aber auch durch Innenstadtwohnnutzungen, funktionsfähig bleiben.“²⁹

9.2.3 Landesplanerische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Die Neuplanung „Unteres Tor II“ beinhaltet eine Gesamtverkaufsfläche von 13.100 qm inkl. 3.800 qm Lebensmittelverkaufsfläche. Eine Beurteilung der Regierung der Oberpfalz wurde im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wurde die erforderliche Anhörung für die Nachbarkommunen parallel zu dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens hat die Regierung der Oberpfalz als landesplanerische Beurteilung mit Schreiben vom 04.07.2012 festgestellt, dass die Bauleitplanung „Unteres Tor II“ unter Beachtung der im Schreiben aufgeführten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Bei den Maßgaben handelt es sich um Inhalte der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen, welche in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Damit wurden die Belange der Nachbargemeinden hinsichtlich ihrer zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

9.2.4 Abstimmung zum Erfordernis eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Da die Verkaufsflächengröße einzelner Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ erhöht werden soll, wurde am 18.02.2016 die Erforderlichkeit eines erneuten Raumordnungsverfahrens mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die vorhandenen Verkaufsflächen sowie die beabsichtigten Änderungen deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Kaufkraftabschöpfung von 30 % liegen und die beabsichtigte Anhebung der Größe der Gesamtverkaufsfläche hinsichtlich der von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unkritisch eingeschätzt wird. Die Änderungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein erneutes Raumordnungsverfahren aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde nicht erforderlich ist.

9.2.5 Umsetzung im Bebauungsplan

Um zu gewährleisten, dass die zentralen Versorgungsbereiche von Neumarkt i.d.OPf. oder der Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden, wurden als Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen Feinsteuerungen zum Einzelhandel in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Feinsteuerung erfolgt über eine Begrenzung der Verkaufsflächengröße nach Sortimenten sowie der Gesamtverkaufsfläche. Die vertraglichen Obergrenzen für die Verkaufsflächen sind in der Verträglichkeitsanalyse definiert bzw. in der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planvorhaben „Stadtquartier Neuer-

²⁹ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 74ff, September 2016

Markt“ ergänzt worden. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

9.2.6 Fazit

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine zentralen Versorgungsbereiche in Neumarkt i.d.OPf. oder den Nachbarkommunen beeinträchtigt werden.

10. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Ortsbildes

10.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ handelt es sich um Nutzflächen inmitten der Stadt Neumarkt an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle und zentralen Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt. Im Plangebiet selbst entsteht durch die nicht bzw. nur geringfügig bebauten Bereiche ein räumlich nicht definierter Bereich, der bisher trotz seiner Lage in direktem Zusammenhang mit der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. keinen innerstädtischen Eindruck vermittelte. Die Fläche im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist eine ehemals gewerblich genutzte Baulücke, die im Wesentlichen von Asphalt- und Bauschuttrestflächen geprägt wird. Die auf der Fläche nur fragmentarisch vorhandene Begrünung unterstreicht den Charakter einer großen Brachfläche. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind nur teilweise vom Einzelhandel oder als Parkplatz genutzt und erfahren damit eine dem Standort nicht angemessene bauliche Ausnutzung der Flächen. Denkmalgeschützte oder das Ortsbild prägende erhaltenswerte Gebäude sind nicht vorhanden.

Die Fläche liegt am Schnittpunkt mehrerer weitgehend anbaufreier Hauptverkehrsstraßen ohne gefassten Straßenraum und ist allseitig von Siedlung mit unterschiedlichen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen umgeben. Im Norden grenzen kleinteilige Wohnbauflächen an das Gebiet an, den westlichen Abschluss bilden Gewerbe, Wohnflächen und Verwaltungsgebäude in unterschiedlicher Gebäudedimensionierung und Bebauungsstruktur. Im Süden schließt sich mit dem Unteren Tor ein Teilbereich der Altstadt mit ihren dicht bebauten engen Gassen an. Den direkten Anschluss im Osten bilden Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in großmaßstäblicher Bebauungsstruktur sowie Parkanlagen.

Das Gebiet ist folglich in seiner Bedeutung für das Ortsbild nur als gering einzustufen.

Künftig ist mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ eine intensivere bauliche Nutzung der Flächen vorgesehen. Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird ein gemischtgenutzter Gebäudekomplex entstehen. Der architektonische Entwurf sieht an der Dammstraße und Nürnberger Straße eine geschlossene Fassade mit insgesamt viergeschossigen Gebäudeteilen vor. Die Fassade bildet eine gerade Linie, die in der Vertikalen durch verschiedenartige Verputze und Farben variiert. Teilweise sind höhere Stockwerke dabei nach hinten versetzt, einige Gebäudeteile sind niedriger als die benachbarten Gebäudeteile, so dass der Eindruck mehrerer einzelner Gebäude entsteht. Damit soll verhindert werden, dass der Gebäudekomplex zu wuchtig erscheint. Entlang des Schwarzachwegs ist ein insgesamt dreigeschossiger Gebäuderiegel geplant.

Nach Süden in Richtung Nürnberger und Dammstraße wird eine Raumkante entstehen, die den Straßenraum fasst und durch eine dort verlaufende Baulinie zwingend vorgeschrieben wird. Durch diese Planung wird der Straßenraum gefasst und die Straßen werden sich in diesem Bereich nicht mehr weitgehend anbaufrei darstellen. Damit wird auch der Eingang zur Altstadt näher definiert und betont.

Die geplante städtebauliche Entwicklung mit begrünten Flächen, Baumreihen und der Schaffung einer Raumkante wird in Zusammenhang mit dem bedarfsgerechten Ausbau des Stra-

ßenraumes zu einer Aufwertung des von einer hohen Nutzerfrequenz überlagerten Siedlungsumfeldes führen. Damit ist durch die Planung insgesamt mit einer Aufwertung des Ortsbildes zu rechnen.

Bezüglich der Belange des Denkmalschutzes ist die nach historischem Vorbild aufgebaute Altstadt zu berücksichtigen. Südlich des Geltungsbereichs schließt sich die Altstadt mit ihrer kleinteiligen Bebauung und dicht bebauten engen Gassen an. Den nördlichen Zugang zur Altstadt bildet das Untere Tor, das für das Plangebiet einen Anknüpfungspunkt an die Innenstadt darstellt. Der Bereich nördlich des Kurt-Romstöck-Rings und der Dammstraße jedoch ist mehr von bereits bestehenden großmaßstäblichen Einzelgebäuden wie der Schule, dem Landratsamt und den industriellen Gebäuden der Lammsbrauerei geprägt. Die kleinteilige Altstadt findet mit der Stadtmauer und dem Stadttor städtebaulich seine historische Grenze. Dennoch wird im architektonischen Konzept auf das Untere Tor Rücksicht genommen: Es wird eine maximale Bauhöhe von 439 m ü.NN mit kleineren höheren Abschnitten entlang der Dammstraße und der Nürnberger Straße festgesetzt. Die verbleibende Höhendifferenz von überwiegend ca. 1 m zwischen der Firstlinie des Unteren Tor und dem Vorhaben „Neuer-Markt“ wird auf einer Entfernung von rund 100 m nicht wahrnehmbar sein und damit als städtebaulich verträglich eingestuft.

Im Boden sind keine Denkmäler bekannt. Für den Fall, dass Bodendenkmälern bei Bauarbeiten zu Tage treten, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

10.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die städtebauliche Wertung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Ortsbildes behält ihre Gültigkeit.

10.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Nach der Erweiterung des Geltungsbereichs und gemäß des Abrufes des aktuellen Standes des Bayrischen Denkmal-Atlas (Abruf: Juli 2016) befinden sich im Grenzbereich des Geltungsbereichs zwei Bodendenkmäler³⁰ und ein Baudenkmal:

- archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Neumarkt i.d. Opf. unterhalb der Südspitze des „NeuenMarkts und der angrenzenden Kreuzung Nürnberger Straße / Dammstraße / Untere Marktstraße sowie dem Hochhaus,
- untertägige Befunde des abgegangenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Spitals mit Kirchen, Konvent und Friedhof in Neumarkt i.d.Opf. unterhalb der Nürnberger Straße und dem angrenzenden Landratsamt,
- Wassergraben / Kanal: Pilsach-Leitgraben zwischen der Nürnberger Straße und dem Georg-Schuiener-Weg.

³⁰ Im Denkmalatlas ist für die Bodendenkmäler die Anmerkung „Benehmen nicht hergestellt“ verzeichnet. Dies bedeutet, dass die Gemeinde noch nicht über das Denkmal informiert sei. Dieser Verfahrensstand habe aber keinen Einfluss auf die Denkmaleigenschaft eines Objektes.

In der Stellungnahme vom 13.04.2012 zur frühzeitigen Beteiligung des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens 54/1 „Unteres Tor II“ hatte das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege bescheinigt, dass sich im überplanten Bereich vorwiegend Flächen befinden, die schon modern bebaut waren oder sind, und die Wahrscheinlichkeit auf Bodendenkmäler zu stoßen sehr gering sei. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterlägen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Bebauungsplan enthalten.

Im Bereich des Bodendenkmals „archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Neumarkt i.d. Opf.“ wurden zwischenzeitlich der „NeueMarkt“ gebaut und die Dammstraße / Nürnberger Straße umgestaltet sowie durch eine Unterführung unter der Dammstraße zum „NeuenMarkt“ ergänzt, womit teilweise tiefe Gründungen / Abgrabungen verbunden waren. Der Boden beinhaltete insbesondere Aufschüttungen aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg, Denkmäler sind nicht aufgefunden worden. Weitere unterirdische Baumaßnahmen sind aktuell nicht geplant: Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ umfasst bauliche Ergänzungen des Baukörpers des „NeuenMarkts“ in den Obergeschossen. Die Straßenverkehrsfläche Nürnberger Straße / Dammstraße ist aufgrund der bereits erfolgten Umgestaltung nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

Im Bereich des Bodendenkmals „untertägige Befunde des abgegangenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Spitals mit Kirchen, Konvent und Friedhof in Neumarkt i.d.Opf.“ wird der Straßenraum am nordöstlichen Eck des Umgriffs des Bodendenkmals umgestaltet. Sofern Bodendenkmäler aufgefunden werden, werden diese gemeldet und berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft zwischen der Nürnberger Straße und dem Georg-Schuiener-Weg der Pilsach-Leitgraben, der in Richtung Ludwig-Donau-Main-Kanal fließt und aus dem Wasser in den Ludwig-Donau-Main-Kanal eingeleitet wird. Ab der Dr.-Grundler-Straße ist dieser Leitgraben verrohrt und tritt erst westlich der Unteren Marktstraße er wieder als oberirdischer Graben in Erscheinung.

Nördlich des Leitgrabens ist im Bereich des Knotenpunktes Dr.-Grundler-Straße und Nürnberger Straße der Bau eines Kreisverkehrsplatzes geplant. Dieser ist für die Erschließung der geplanten Bebauung in der Dr-Grundler-Straße erforderlich: Er gewährleistet eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zur Nürnberger Straße und gleichzeitig einen harmonischen Ablauf der Verkehrsströme (insb. Kontinuität der Nürnberger Straße). Er war auch bereits in der Gesamtverkehrskonzeption für Neumarkt vorgesehen. Aufgrund dieses Kreisverkehrsplatzes und der damit in Zusammenhang stehenden Umorganisation der anschließenden Verkehrsflächen ist die der Verlauf des bestehenden Fuß- und Radweges parallel zur Nürnberger Straße zum Ludwig-Main-Donau-Kanal anzupassen. Es ist geplant, einen Fuß- und einen Radweg direkt auf die Nürnberger Straße zu führen, für die Erschließung der Schule und des Landratsamtes wird der Fuß- und Radweg darüber hinaus zur Dr.-Grundler-Straße geführt. Dieser quert das Flurstück, in dem der Leitgraben noch offen verläuft, bevor er anschließend unter der Dr.-Grundler-Straße verrohrt wird. Bei vollkommenem Aussparen des Flurstücks des Leitgrabens wäre der Bau des Fuß- und Radweges nicht möglich.

Der Kreisverkehr und der Weg befinden sich auf einem höheren Bodenniveau als der Leitgraben. Es ist daher in der Detailplanung möglich, ihn so zu überbrücken, dass das Bauwerk selbst unberührt bleibt (alternativ wäre ein früherer Beginn der Verrohrung denkbar). Das

bedeutet, dass es Möglichkeiten für den Bau des Fuß- und Radweges gibt, die die Funktion des Leitgrabens und den Leitgraben selbst nicht beeinträchtigen.

Aufgrund der Stelle, in der der Leitgraben kurz vor seiner ohnehin vorhandenen Verrohrung überplant wird sowie der Möglichkeiten, ihn ohne Beeinträchtigung des Baukörpers zu überbrücken, wird der Eingriff in das Baudenkmal als geringfügig beurteilt. Das Baudenkmal Pilsach-Leitgraben wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich ferner mit dem Ludwig-Donau-Main-Kanal, dem Kanalhafen Neumarkt und einer Krananlage drei Baudenkmäler sowie mit den Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals ein Bodendenkmal. Diese Denkmäler werden durch die Planung weder in ihrer baulichen Ausprägung noch in ihrer Wirkung berührt oder beeinträchtigt.

Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs oder im Umfeld der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ werden nicht beeinträchtigt. Dies ist zum einen in der Ausprägung des Denkmals (Leitgraben) und zum anderen durch die Entfernung und dazwischenliegende Bebauung (Stadtmauer) begründet.

Grundsätzlich sind bei der geplanten Errichtung von Einkaufszentren neben der möglichen Beeinträchtigung der Substanz und des Erscheinungsbildes eines Denkmals auch die Auswirkungen auf den Leerstand in denkmalgeschützten Ensembles und Einzeldenkmälern durch die Verlagerung des Einzelhandels zu berücksichtigen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde zum Thema Einzelhandel durch das Büro Dr. Heider eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums ‚NeuerMarkt‘“ erarbeitet (vgl. Kap. 7.1.2). Insgesamt wurde in der Analyse des Büros Dr. Heider festgestellt, dass die zu erwartenden Kaufkraftumverteilungen in Neumarkt bzw. speziell auch gegenüber der Neumarkter Altstadt zwar zu wettbewerblichen Effekten führen, diese aber in der Bewertung der städtebaulich relevanten Aspekte keine Funktionsgefährdung der Neumarkter Altstadt erwarten lassen. Für den zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt kann festgestellt werden, dass dessen Funktionsfähigkeit und Attraktivität ebenso wie die Positionierung im gesamtstädtischen Standortgefüge perspektivisch insgesamt gestärkt werden.

Teil dieses Gutachtens war auch eine Erhebung der aktuellen Leerstände in der Altstadt von Neumarkt. Im Abgleich mit den denkmalgeschützten Gebäuden ergibt sich ein einziger Leerstand von allen denkmalgeschützten Gebäuden in der Altstadt (Obere Marktstraße 25).

Aufgrund der nicht zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die Altstadt und damit auf weitere Baudenkmäler sowie der geringen Anzahl von Leerständen in Denkmälern kann nicht von einer größeren Beeinträchtigung von Denkmälern durch die Errichtung von Einkaufszentren ausgegangen werden.

11. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

11.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Gleichwohl haben die geringfügigen Änderungen keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Belange Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

11.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

12. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

12.1 Bebauungsplan Nr. 54/1

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes „zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ im Juli 2011 wird die Beschleunigung der Energiewende für den Bereich des Städtebaus umgesetzt. Durch das Gesetz werden im Allgemeinen Städtebaurecht zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. Klimaschutzklauseln eingeführt. In §1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB werden **Klimaschutz** und **Klimaanpassung** zu Planungsleitsätzen erklärt und müssen nunmehr in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

12.1.1 Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen)

Hauptansätze des Klimaschutzes sind unter anderem die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll.

In der Planung zum „NeuenMarkt“ ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) enthalten, das mit dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung der Gewinnung elektrischer Energie und Wärme dient. Gegenüber einer herkömmlichen Kombination von Wärme- und Stromerzeugung enthält ein BHKW einen höheren Gesamtnutzungsgrad, da die Abwärme der Stromerzeugung direkt am Ort der Entstehung genutzt wird. So können Blockheizkraftwerke bis zu 40 % Primärenergie einsparen. In der Planung zum „NeuenMarkt“ sind außerdem Abluftfilteranlagen vorgesehen, die die Emissionen in die Umgebung einschränken. Dadurch wird die Schadstoffbelastung reduziert.

Das Gebiet ist gut an den ÖPNV angebunden und durch die direkte Verbindung zum Bahnhof wird der Nahverkehr gefördert. Dies kann eine Entlastung von Kfz-Verkehr und damit die Reduktion von Luftschadstoffen, CO₂ und Lärm mit sich bringen.

Sehr hohe Potentiale zur CO₂-Reduktion liegen in der Förderung des Radverkehrs, da mehr als die Hälfte der Pkw-Fahrten unter fünf Kilometer liegen und auf diesen Strecken kaum Zeitvorteile durch den Pkw bestehen. Diesem Aspekt wird Rechnung getragen, indem eine Anbindung des Gebietes an das Radverkehrsnetz erfolgen wird und neue Radwege im Gebiet vorgesehen werden. Weiterhin soll den Besuchern des „NeuenMarkts“ durch die Bereitstellung von attraktiven Fahrradabstellanlagen im Sondergebiet ein Anreiz zur Nutzung des Rads geschaffen werden.

12.1.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)

Auch wenn politische Strategien und Maßnahmen zur Emissionssenkung langfristig wirksam werden, wird der Klimawandel in einem gewissen Ausmaß unaufhaltsam sein. Daher müssen weitere Strategien und Maßnahmen für die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels entwickelt werden. Durch diese sogenannten Adaptionsmaßnahmen sollen mögliche Schädigungen vermieden bzw. verringert, aber ggf. auch sich verändernde klimatische Gegebenheiten zu Nutze gemacht werden.

Das Gebiet ist klimatisch vorbelastet und durch seinen hohen Versiegelungsgrad gehört es zu den Wärmebelastungsgebieten in der Stadt. Durch die Verwirklichung der Planung ist keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten, da bspw. der Versiegelungsgrad nicht abnimmt. Dennoch sind Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen auf das Klima mindern.

12.1.2.1 Straßenraum – Durchlüftung und Begrünung

Im Gebiet verlaufen die Damm- und die Nürnberger Straße, die durch ihre große Breite als Frischluftschneisen der Durchlüftung des Plangebiets dienen können. Auch der Fuß- und Radweg, der von Süden zum LGS-Park östlich und nördlich des Sondergebiets verläuft, kann der Durchlüftung des Gebietes dienen.

Positiv wirken sich die Schatten spendenden Bäume auf das Kleinklima aus, die im Straßenraum festgesetzt sind. Sie wirken darüber hinaus temperaturregulierend, CO₂-bindend und filtern Staub und Kleinstpartikel aus der Luft.

12.1.2.2 Dachbegrünung

Im Plangebiet ist Dachbegrünung vorgesehen und festgesetzt. Wie auch die Bäume im Straßenraum wirkt diese temperaturregulierend, CO₂-bindend und filtert Staub und Kleinstpartikel aus der Luft.

12.1.2.3 Verminderung der Flächenneuanspruchnahme

Mit der Entwicklung der Konversionsfläche wird dem Postulat „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachgegangen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden vorgenommen. Die Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich wird vermieden.

Die geplante verdichtete Bebauung erlaubt eine möglichst flächensparende Siedlungsentwicklung. Die Baustrukturen bewirken eine Nutzungs- und Wärmedichte, die den Einsatz energieeffizienter Wärmeversorgungssysteme rentabel macht. Eine kompakte Bauweise erfordert einen geringeren Heizenergiebedarf.

12.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die geringfügige Änderung der Höhe baulicher Anlagen und der Ausweitung der Baugrenzen hat keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

12.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Änderung der Höhe baulicher Anlagen und der Ausweitung der Baugrenzen sowie die Überplanung von Flächen im Innenbereich (bspw. im Bereich Dr.-Grundler-Straße) hat keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Auch durch die geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Umgebung durch die neuen Nutzungen (Vgl. Kap. 15) ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu rechnen.

13. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

13.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

In der Planung zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Zu den Belangen der Wirtschaft gehören u. a. die Interessen der Allgemeinheit an der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, das Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen oder die Standortinteressen der Unternehmen. Bei der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange vor allem durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen und es muss bspw. ein Ausgleich zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen geschaffen werden.³¹

Darunter werden auch die Belange von Betrieben gefasst. In der Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „NeuerMarkt“ wurden die Auswirkungen der geplanten Dimensionierung der Einzelhandelsflächen auf die Innenstadt untersucht. Dabei war ein Ergebnis, dass die Entwicklung mit Umsatzumverteilungseffekten und einem Strukturwandel innerhalb der Innenstadt von Neumarkt einhergehen. Vor allem in den Nebenlagen der Innenstadt könnte es hinsichtlich einiger Sortimentsbereiche zu vereinzelt Leerständen oder Mindernutzungen kommen und insbesondere im Bekleidungssektor können die Umsatzverteilungen teilweise eine als kritisch anzusehende Größenordnung zur Folge haben. Der Wettbewerb und der Konkurrenzdruck auf den bestehenden Einzelhandel wird zunehmen, weswegen Umsatzverluste einzelner Betriebe nicht ausgeschlossen werden können. Die Umsatzeffekte des Vorhabens führen laut Gutachten allerdings lediglich zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb der Innenstadt und durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wird die Funktionsfähigkeit und Versorgungsleistung der Innenstadt insgesamt gestärkt. Außerdem sind die Anbieter, die deutlich höhere Umverteilungseffekte generieren, auch diejenigen Betriebsformen, die eine gesteigerte Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes zur Folge haben und daher einen Zugewinn an Einzelhandelszentralität gegenüber Nürnberg und Regensburg ermöglichen. Insgesamt ist das Fazit des Gutachtens, dass die Planung in der empfohlenen Struktur, Dimensionierung und Anbindung zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt sowie der Gesamtstadt Neumarkt führt.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass die Bauleitplanung kein Instrument der Wirtschaftsplanung ist, sondern sich auf die Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange innerhalb der geordneten städtebaulichen Entwicklung beschränken muss. Das bedeutet, dass die Gemeinde zwar die Belange der Wirtschaft berücksichtigen muss, ein einzelner Gewerbetreibender jedoch keinen Anspruch darauf hat, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird. Auch ist ein entsprechendes Interesse nicht schutzwürdig, weil mit neuer Konkurrenz ständig gerechnet werden muss. Die Gemeinde muss sich wettbewerbsneutral verhalten³² und darf nicht anstelle der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung den Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Handels verfolgen.³³

³¹ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch, § 1, Rn. 71

³² Vgl. BVerwG NVwZ 1997, 683

³³ Vgl. Spannowsky/Uechtritz: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, § 1, Rn. 107

Innerhalb der Belange der Wirtschaft wird ihre mittelständische Struktur „im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ hervorgehoben. Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.³⁴

Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Wie in der Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben „NeuerMarkt“ beschrieben, liegt dies im Wesentlichen darin begründet, dass die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im relevanten Segment durch die geplanten neu an den Markt tretenden Lebensmittelhändler auch weiterhin gesichert sein wird. Es ist durch die Realisierung des Planvorhabens vielmehr damit zu rechnen, dass die innerstädtische Versorgung im Bereich des Nahrungs- und Genussmittelsortiments eine Verbesserung erreichen kann, da zum momentanen Zeitpunkt lediglich ein einziger Lebensmittelmarkt in der Altstadt ansässig ist. Für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete bedeutet die Planung daher eine bessere Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen – auch fußläufig –, womit dem Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner entsprochen wird.

Darüber hinaus ist auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein zu berücksichtigender Belang. Indem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet ausgewiesen wird, wo sich durch die zulässigen Nutzungen zahlreiche Betriebe und Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen und Dienstleistungsbereiche ansiedeln können, wird ein Beitrag zur Schaffung oder dem Erhalt von Arbeitsplätzen geleistet.

Den Belangen der Wirtschaft wird daher in geeignetem Maß Rechnung getragen.

13.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Negative Auswirkungen durch die Änderungen sind auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen werden nicht zu erwarten. Im Gegenteil, durch die Vergrößerung der Flächen für das Hotel werden die Belange der Wirtschaft gefördert.

13.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Negative Auswirkungen durch die Änderungen sind auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nicht zu erwarten. Vielmehr werden durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen sowie durch die weiteren Ein-

³⁴ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch, § 1, Rn. 72

richtungen im „NeuenMarkt“ die Belange der Wirtschaft gefördert und neue Arbeitsplätze generiert.

Durch die bereits realisierten Verkaufsflächen erfolgt darüber hinaus eine verbrauchernahe Versorgung auch im Grundversorgungsbereich: Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt aus dem Jahr 2015 wurde die Ausstattung der Altstadt im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Sortimente untersucht. Ergebnis war, dass in der Innenstadt / Altstadt nach Weggang des Edeka-Marktes und der Schlecker-Filiale ein Angebotsdefizit an nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestand. Durch den „NeuenMarkt“ und der damit einhergehenden Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes wurde das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt wieder gestärkt (vgl. BBE Handelsberatung: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt 2015, Köln, S. 25). In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ werden zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine Änderungen vorgenommen. Eine verbrauchernahe Versorgung mit Angeboten für den täglichen Bedarf in der Altstadt / Innenstadt wird damit sichergestellt.

14. Belange der Versorgung und Entsorgung

14.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

14.1.1 Versorgung

Die Versorgung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ mit Wasser, Gas und Strom wird durch die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt. Ausreichend bemessene Versorgungsleitungen liegen in den bestehenden Straßenzügen, die auch den erforderlichen Kapazitätsausweitungen genügen.

Die Stromversorgung wird durch die Netzstation der Stadtwerke an der Mühlstraße gespeist. Im Sondergebiet ist eine eigene Trafostation vorgesehen. Außerdem soll der Gebäudekomplex durch ein eigenes Blockheizkraftwerk mit Wärme und Energie versorgt werden.

Die Gasversorgung ist durch das vorhandene Netz der Stadtwerke gewährleistet. Die bestehende Gasregelstation an der Nürnberger Straße muss der Verbreiterung des Schwarzachweges weichen und wird nach Norden in den Bereich der Fahrradabstellplätze auf der Fläche des Sondergebiets verlegt.

Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke stellen die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sicher. Der Ausbau des Hydrantennetzes erfolgt entsprechend den einschlägigen Richtlinien und den Erfordernissen der städtischen Feuerwehr.

14.1.2 Entsorgung

Die Abfallentsorgung ist über den Landkreis Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt.

Die Entwässerung des Sondergebiets kann grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Die Schmutzwasserbeseitigung kann in die umliegenden Mischwasserkanäle und in die städtische Kläranlage abgeleitet werden. Im Kanalnetz und in der Kläranlage sind genügend Kapazitätsreserven für das Schmutzwasser vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers im Sondergebiet wurde ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet. Das Niederschlagswasser kann in die Verrohrung der Schwarzach, nach Vorschaltung einer Regenrückhaltung, gedrosselt eingeleitet werden. Auch die festgesetzte Dachbegrünung dient der Regenrückhaltung. Die Vorgabe der gedrosselten Einleitungsmenge erfolgt über eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über die bestehenden Mischwasserkanäle abgeleitet. Im Bereich der Nürnberger Straße muss die Mischwasserkanalisation ergänzt werden.

14.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

14.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Die Belange der Ver- und Entsorgung im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden durch die Änderung nicht berührt.

Die Versorgung des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ sowie der Mischgebiete mit Wasser, Gas und Strom wird wie beim Sondergebiet „Einkaufszentrum“ durch die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt. Ausreichend bemessene Versorgungsleitungen liegen in den bestehenden Straßenzügen, die auch den erforderlichen Kapazitätsausweitungen genügen.

Die Abfallentsorgung für das Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ sowie die Mischgebiete ist über den Landkreis Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt.

Das Schmutzwasser kann in die umliegenden Mischwasserkanäle und in die städtische Kläranlage abgeleitet werden. Im Kanalnetz und in der Kläranlage sind genügend Kapazitätsreserven für das Schmutzwasser vorhanden.

Für die Niederschlagswasserentwässerung des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ sowie der Mischgebiete ist eine Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation vorgesehen. Eine Versickerung ist wegen des zu hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % der Grundstücksfläche ist im Hinblick auf die Dimensionierung des Mischwasserkanals eine Regenrückhaltung vorzusehen (bspw. über ein Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanäle). Die Einleitungsmöglichkeit und die Vorgabe der gedrosselten Einleitungsmenge erfolgt über das Kanalbauamt der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

15. Belange des Verkehrs

Zur Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für den Bereich des „NeuenMarkts“ hat das Büro R+T Topp Huber-Erlar Hagedorn, Darmstadt, im Oktober 2010 die „Verkehrsuntersuchung Unteres Tor Neumarkt i.d.OPf.“ vorgelegt. Ziel des Konzeptes war die Reduzierung der bestehenden Kfz-Verkehrsbelastung im Bereich Unteres Tor, insbesondere in der Dammstraße und Nürnberger Straße. Die Reduzierung der Verkehrsbelastung soll die Einrichtung oberirdischer Querungen für Fußgänger und sichere durchgehende Radverkehrsanlagen erlauben. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Verknüpfung und die fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem „NeuenMarkt“ und dem Unteren Markt zu berücksichtigen, vor allem bei der Gestaltung der Knotenpunktbereiche. Es soll eine fußläufige Verbindung in möglichst hoher Qualität entstehen.

Darauf aufbauend erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Untersuchung und Bewertung des Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit (R+T, Februar 2013, welche nach Stellungnahme vom 29.10.2013 auch mit Änderung des Geltungsbereiches weiterhin gelten).

Auf Grundlage des Verkehrskonzeptes von R+T wurde die Straßengestaltung detailliert verkehrstechnisch ausgearbeitet von BPR Dr. Bernhard Schäpertöns & Partner Beraten | Planen | Realisieren, München.

Ergänzend zu den folgenden Darstellungen wird auf die Gutachten verwiesen.

15.1 Kfz-Verkehr

15.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Ausgangssituation für das Verkehrskonzept ist eine momentan starke Verkehrsbelastung am Unteren Tor. So verkehren beispielsweise in der Dammstraße 25.000 Kfz/24h im Querschnitt, womit diese Straße die höchste Belastung im gesamten Neumarkter Straßennetz aufweist. Auch die angrenzenden Straßen weisen hohe Belastungen auf. Durch die neuen Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Kino, Büro, Dienstleistung/Gesundheit wird weiteres Kfz-Aufkommen entstehen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Varianten zur Verkehrsführung erarbeitet und geprüft. Anschließend wurden aus diesen Varianten mehrere Planfälle entwickelt sowie Optimierungen der einzelnen Planfälle angefertigt. Der Planfall A optimiert bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Die Maßnahmen, die im Planfall A optimiert enthalten sind, betreffen nicht nur die unmittelbar an das Untere Tor angrenzenden Straßen, sondern sind weiträumiger angelegt. Folgende Maßnahmen wurden vorgeschlagen:

- Verlagerung des durch die Kernstadt fahrenden Durchgangsverkehrs auf die Umgehungsstraße
- Entlastung der südlichen Nürnberger Straße und Verkehrsberuhigung auf der Dammstraße
- Aktivierung der St.-Florian-Straße und Woffenbacher Straße als neue Kfz-Haupttroute durch das Einfügen einer Querspange zwischen der Nürnberger Straße und der St.-Florian-Straße zur Entlastung des südlichen Bereichs der Nürnberger Straße und des Knotenpunktes am Unteren Tor

- Unterbrechung der Unteren Marktstraße und der Mühlstraße durch einen großen zusammenhängenden autofreien Raum zwischen Unterem Tor und Dammstraße
- Beibehaltung der Signalisierung der Knotenpunkte am Unteren Tor und an der Brauerei „Lammsbräu“

Die Verlagerung des durch die Kernstadt fahrenden Durchgangsverkehrs soll durch die Gestaltung der Dammstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterstützt werden. So ist ein Baustein zur Verlagerung die Erhöhung des Durchfahrwiderstandes durch die Kernstadt. Dieser Baustein enthält beispielsweise Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Dammstraße durch die Reduzierung der Fahrbahnbreiten oder der Grünzeiten, durch den Einbau von Radfahrstreifen und die optische Einschränkung der Fahrbahn durch Begrünung. Die Dammstraße wird letztlich zweistreifig in jede Richtung mit zusätzlichen Abbiegespuren sowie beidseitigen Fuß- und Radfahrwegen ausgestaltet.

Auch die Aktivierung der neuen Kfz-Hauptroute über die St.-Florian-Straße ergibt sich u.a. durch bauliche und organisatorische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Nürnberger Straße: beidseitiger Radfahrstreifen, Randbegrünung, breitere Gehwege, Kreisverkehrsplatz zum Schwarzachweg und eine teilweise Geschwindigkeitsreduzierung. Die Nürnberger Straße wird dreistreifig ausgebildet mit einem Kreisverkehr an Nürnberger Straße/Schwarzachweg. Hinter dem Kreisverkehr ist an der Nürnberger Straße Tempo 30 vorgesehen.

In der Prognose führt die Umsetzung des Planfalls A optimiert zu einer Entlastung der Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch die Entlastung dieser Straßen wird gleichzeitig auch der Knotenpunkt am Unteren Tor entlastet. Daneben wird die Belastung der Umgehungsstraße zunehmen und auch bei der neuen Hauptroute St.-Florian-Straße / Woffenbacher Straße wird eine deutliche Mehrbelastung zu verzeichnen sein. Südlich der Altstadt am Oberen Tor ist mit einer vernachlässigbaren Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen.

In der Untersuchung wurde auch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte überprüft (Prüfzeitpunkt: nachmittägliche Spitzenstunde). Ergebnis war, dass bei der Ortsdurchfahrt und bei den Knotenpunkten an der Nürnberger Straße Reserven verbleiben.

Die Maßnahmen des Planfalls A optimiert, der bereits vom Stadtrat beschlossen wurde, sind auch Teil des Integrierten Gesamtverkehrsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. der im Frühjahr 2013 als Rahmenplan beschlossen wird. Damit ist dieser Plan eine informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist.

Aufbauend auf dem Verkehrskonzept wurde die Erschließungsplanung entwickelt.

Neu angelegt an der Kreuzung Schwarzachweg / Nürnberger Straße wird ein Kreisverkehrsplatz. Dieser ist sowohl für den Bestandsverkehr als auch für den neu erzeugten Besucherverkehr des „NeuenMarkts“ ausreichend dimensioniert. Von diesem Kreisverkehr erfolgt direkt die Anbindung des Landratsamts an der Nürnberger Straße. Vor der Einfahrt der Tiefgarage des „NeuenMarkts“ befindet sich ein weiterer Kreisverkehrsplatz, von dem aus die Tiefgarage direkt erschlossen wird. Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohngebiete vor Schleichverkehr ist die Ausfahrt aus dem Kreisverkehr in nördlicher Richtung in den Schwarzachweg nicht vorgesehen. Es handelt sich jedoch nicht um eine Einbahnstraße, da die Anwohner nördlich des Kreisverkehrs in beide Richtungen fahren können. Auch der Rad-

verkehr darf den Kreisverkehr nach Norden hin verlassen und dem Schwarzachweg weiter folgen.

Die Kreuzung Dammstraße / Altdorfer Straße / Amberger Straße / Mühlstraße wird umgebaut. Hier ist vorgesehen, die Straßen künftig nahezu senkrecht aufeinander zu führen, um die Einsehbarkeit zu verbessern. Durch die Verbesserungen soll auch ein Beitrag dazu geleistet werden, Schleichverkehr in den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden.

Die Mühlstraße wird künftig von der Unteren Markstraße abgehängt. So entsteht hinter dem neuen Wendehammer eine große öffentlich nutzbare Freifläche an der Verbindung vom „NeuenMarkt“ zur Altstadt.

15.1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die im Zuge des Baufortschritts vorgenommene Anpassung der Nutzungskonzeption (insb. Hotel) wurde fachgutachterlich dahingehend überprüft, ob die Aussagen in der Verkehrsuntersuchung weiterhin Bestand haben oder relevante Änderungen zu erwarten sind (R+T Topp Huber-Erler Hagedorn, August 2014).

Ergebnis der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung war, dass durch die neuen Flächengrößen ein geringfügig größeres Verkehrsaufkommen entsteht. „Eine maßgebliche Beeinträchtigung der festgestellten Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist durch diese Zunahme [...] nicht zu befürchten.“

15.1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

15.1.3.1 Prüfung der Leistungsfähigkeit

Für die Nutzungen in sämtlichen Baugebieten wurde im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Unteres Tor II‘“ (Büro R+T, September 2016) eine Verkehrsprognose durchgeführt, die die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes und der Knotenpunkte überprüft hat. Für die Bewertung der Wirkungen im Endzustand sind – sowohl hinsichtlich der Verkehrsbelastungen als auch in lärmtechnischer Hinsicht – die Unterschiede zwischen den zu ermittelnden Belastungsfällen „Bestand“, „Prognose-Nullfall“ und „Prognose-Mitfall“ maßgebend.

Zur Beurteilung der heutigen Verkehrssituation (Belastungsfall „Bestand“) wurden im April 2016 und Juli 2016 Verkehrszählungen sowie Verkehrsbeobachtungen durchgeführt. Aufgrund des kürzlich erfolgten Umbaus des Straßennetzes um den „NeuenMarkt“ herum sowie die kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen im Gesamtverkehrsplan (vgl. Kap. 16.1) wurde für den Prognose-Nullfall ebenfalls der Planfall „Bestand“ angesetzt.³⁵

Im Prognose-Mitfall werden die Kfz-Verkehrsbelastungen dargestellt, die infolge der neuen Nutzungen im Bebauungsplan auftreten und das Straßennetz zusätzlich belasten werden. „Die Prognoseplanfälle ‚Null‘ und ‚Mit‘ werden auf dem neu geeichten Planfall „Bestand“ aufgebaut. Dies bedeutet, dass für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans nicht die Prognose des ursprünglichen Verfahrens fortgeschrieben wird, sondern der bereits umgesetzte Teil des Bebauungsplans als Bestand eingebunden ist.“³⁶ „Maßgebend für die Er-

³⁵ Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 23

³⁶ Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 4

schließung der Nutzungen im Kfz-Verkehr ist die Lage der Stellplätze, die auf den Baufeldern zu realisieren sind.“³⁷ Für die Prognose wurde das Verkehrsaufkommen anhand der Nutzungen und der verkehrlichen Parameter ermittelt:

- Für den Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist der „Delta-Betrag“ zwischen Bestand und künftiger Vollbelegung maßgebend für die verkehrlichen Wirkungen. Da neue Nutzungen hinzukommen, wurde das Verkehrsaufkommen neu ermittelt. Die maßgebenden Änderungen in den „übrigen Nutzungen“ sind Flächenzunahmen für die Nutzungen Büro und Kino. Demgegenüber werden die Flächen für Dienstleistungen und Arztpraxen deutlich reduziert. In der Summe ist nur eine sehr moderate Zunahme zu verzeichnen: Die geplanten Flächenänderungen und neuen Nutzungen erzeugen insgesamt rund 800 neue Kfz-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) an einem Werktag.³⁸
- Durch die angestrebten Nutzungen in den Mischgebieten entstehen insgesamt rund 760 Kfz-Fahrten pro Tag.³⁹
- Für den Bereich Dr-Grundler-Straße werden zwei Betriebsszenarien in Erwägung gezogen, deren verkehrstechnische Machbarkeit nachzuweisen ist:
In Szenario 1 ist ausschließlich ein privater Betrieb mit Beschäftigtenparken vorgesehen, in dem neben dem EKZ auch alle umliegenden Einrichtungen / Ämter berücksichtigt werden. Das Parkhaus in Szenario 1 erzeugt insgesamt rund 1.250 Kfz-Fahrten pro Tag.
Szenario 2 enthält ein öffentliches Parkhaus, das allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung steht. In der Summe erzeugt das Parkhaus in Szenario 2 rund 3.400 Kfz-Fahrten pro Tag.
Für die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes werden die Belastungen während der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde aus Szenario 2 angesetzt („Worst Case“). Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich um rund 40 % Neuverkehr handelt und 60% verlagerte, bereits bestehende Fahrten darstellen.⁴⁰

Dieses ermittelte neue werktägliche Kfz-Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet ist maßgebend für die Prüfung der Leistungsfähigkeit im Straßennetz. „Im Vergleich zu den Verkehrsbelastungen im Prognose-Nullfall sind die folgenden Erkenntnisse hervorzuheben:

- Das Straßennetz wird nahezu in allen im Bebauungsplan enthaltenen Straßenabschnitten höher belastet.
- Die höchsten Belastungszunahmen sind in der Nürnberger Straße (+1.000 Kfz/24h bis +2.600 Kfz/24h), im Schwarzachweg (+1.400 Kfz/24h) und in der Dr.-Grundler-Straße (+2.900 Kfz/24h) zu verzeichnen.

³⁷ Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 6

³⁸ Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 9

³⁹ Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 15

⁴⁰ Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 17ff

- Weitere, vergleichsweise hohe Belastungszunahmen treten im Kurt-Romstöck-Ring, in der Dammstraße und in der Altdorfer Straße auf (zwischen +700 und +1.700 Kfz/24h).⁴¹

Fazit der „Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Unteres Tor II‘“ ist, dass „in den Knotenpunkten des Planungsgebiets [...] eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben [ist]. [...] Eine Koordinierung der Knotenpunkte sorgt dafür, dass die Wartezeiten und Rückstaulängen in den Hauptrichtungen gering bleiben. Es stehen grundsätzlich noch geringfügige Kapazitätsreserven zur Verfügung, um eine höhere Verkehrsbelastung [...] leistungsfähig abwickeln zu können.“⁴²

Für detailliertere Informationen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

15.1.3.2 Erschließungsplanung

Der leistungsgerechte Ausbau der Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Sondergebiets „Einkaufszentrums“ erfolgte bereits in den Jahren 2013 bis 2015. Im Zuge dieser Umbaumaßnahmen wurden auch bereits der südliche Schwarzachweg (ab Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) erneuert und die Einmündung in die Nürnberger Straße zum Kreisverkehrsplatz (mit Anbindung des Parkplatzes Landratsamt) ausgebaut.

Für den Bereich Dr.-Grundler-Straße und dessen Anbindung an die Nürnberger Straße ist ein weiterer Ausbau des Straßennetzes erforderlich.⁴³ Hierfür wurde vom Büro R+T ein Entwurf für eine Erschließungsplanung vorgelegt. Vorab formulierte verkehrliche Voraussetzungen insbesondere im Hinblick auf das geplante Parkhaus waren die Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes bzw. der Knotenpunkte, die Gewährleistung einer funktionierenden Organisation des Hol- und Bringverkehrs für das Ostendorfer Gymnasium sowie die Gewährleistung der Erschließung der Flussmeisterei (ggf. über eine alternative Zufahrt).

Der Entwurf der Erschließungsplanung von R+T sieht einen Kreisverkehrsplatz als Knotenpunkt zur Nürnberger Straße vor. Dieser kann einen harmonischen Ablauf / Kontinuität der Nürnberger Straße sichern und war bereits in der Gesamtverkehrskonzeption für Neumarkt enthalten. Daran schließt sich die Dr.-Grundler-Straße mit verbreitertem Straßenraum an, so dass beidseitig Haltestreifen für den Hol- und Bringverkehr des benachbarten Ostendorfer-Gymnasiums sowie Fußwege eingerichtet werden können. Die Zufahrt zur Flussmeisterei bleibt erhalten, die Zufahrt zum geplanten Parkhaus erfolgt über einen weiteren Kreisverkehrsplatz. Südlich des geplanten Parkhauses wird die Straße in Richtung Westen verlängert und um weitere Haltestreifen für den Hol- und Bringverkehr für Schüler sowie einen Grünstreifen ergänzt. Mit einem abschließenden kleineren Kreisverkehrsplatz werden ein „flüssiges“ Wenden des Hol- und Bringverkehrs für das Ostendorfer Gymnasium, eine Zufahrt zum Parkplatz an der Schule sowie die Möglichkeit einer alternativen Zufahrt zur Flussmeisterei geschaffen. Außerdem schließt sich hier der bestehende Fuß- und Radweg zum Kanal an. Der überregionale Fuß- und Radweg vom Kanal in Richtung Altstadt parallel zur Nürnberger

⁴¹ R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 24

⁴² R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 30

⁴³ Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 8

Straße wird gem. Entwurf auf die Zufahrt zur Flussmeisterei und von dort über die Dr.-Grundler-Straße auf die Nürnberger Straße geführt.

15.2 Garagen, Stellplätze

15.2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Die Ermittlung der in den Bauleitplänen mindestens zu berücksichtigenden Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO erfolgt grundsätzlich nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.V.m. der Anlage zur GaStellV. Die Gemeinde kann durch Erlass einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegen. In Neumarkt i.d.OPf. gibt es keine eigenen städtischen Regelungen, weswegen die Anforderungen der BayBO und der GaStellV zu erfüllen sind. Neben der Anwendung der GaStellV gibt es jedoch zum Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl noch die Möglichkeit, in einem Gutachten die tatsächlich erforderlichen Stellplätze zu ermitteln und diese nachzuweisen.⁴⁴

Für das Sondergebiet Einkaufszentrum hat der Stadtrat im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ am 31.01.2013 beschlossen, dass die Ermittlung und die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze abweichend von der Regelung der GaStellV durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift erfolgen soll – berechnet nach einem sogenannten Stellplatzganglinienmodell. Dies kann damit begründet werden, dass die BayBO und die GaStellV jede Nutzung einzeln berechnen und dabei nicht berücksichtigt werden kann, dass es sich beim „NeuenMarkt“ um eine multifunktionale Nutzung handelt, bei der Synergien über die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze eingerechnet werden können.

Grundlage für die örtliche Bauvorschrift mittels der Stellplatzganglinie ist die Berechnung der erforderlichen Stellplätze des Büros R+T (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“). Bei der Berechnung wurde eine vorhabenbezogene Ermittlung über Tagesganglinien der Parkraum-Nutzergruppen durchgeführt. Verkehrserzeuger mit Stellplatzbedarf im Plangebiet sind groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Büro, Dienstleistung, Arztpraxen und Kino. Größter Verkehrserzeuger wird die Einzelhandelsnutzung sein. Hier erfolgt die Abschätzung des Gesamtverkehrsaufkommens nach den Einzelnutzungen (Supermarkt, Textilmärkte etc.) sowie unter Berücksichtigung von Verbund- und Konkurrenzeffekten. Verbundeffekte entstehen, wenn Kunden bei räumlich naheliegenden Märkten verschiedener Branchen mehrere Märkte bei einem Einkauf besuchen. Unter Konkurrenzeffekt wird verstanden, dass die Neuansiedlung eines Marktes nicht das volle Kundenpotential abschöpfen kann, wenn in räumlicher Nähe weitere Märkte der gleichen Branche bestehen. Das errechnete Gesamtverkehrsaufkommen durch die Einzelhandelsnutzung setzt sich zusammen aus dem Bestandsverkehr, aus dem ein Mitnahmeeffekt resultiert, wenn Kunden bereits im Bestand vorhandene Fahrten für einen Einkauf unterbrechen, und aus dem Neuverkehr, der zusätzlich zum bereits bestehenden Verkehr anfällt.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgte für einen Normalwerktag und für Samstag, wo jeweils mit unterschiedlichen Verkehrsstärken und unterschiedlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden muss. Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist.

⁴⁴ R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn: Stellungnahme - notwendige Stellplätze „Neuer Markt“, vom 19.05.2011

Darüber hinaus ist eine Reserve von 5 % bzw. 10 % des maximalen Bedarfs zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Unterbringung der Stellplätze des „NeuenMarkts“ ist in zwei Tiefgaragen im Baukomplex vorgesehen: 561 Stellplätze, wovon sich 412 Stellplätze in Tiefgarage 1 (Schwarzachweg) und 149 Stellplätze in Tiefgarage 2 (Dammstraße) befinden. Eine oberirdische Parkierung wird nicht gewünscht, da großzügige Fußgängerbereiche um den Gebäudekomplex angelegt werden sollen. Zudem würde eine oberirdische Parkierung größeren Flächenverbrauch bedeuten und ist auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht. Die beiden Tiefgaragen sind im Norden des Gebäudekomplexes über eine Umfahrung verbunden, die jedoch nicht immer offen ist. Die Verbindung der beiden Tiefgaragen erfolgt werktags von 22:00 bis 6:00 Uhr und am Wochenende ganztags. Hintergrund für die Verbindung nachts ist, dass nachts die Tiefgarage nicht mehr im Schwarzachweg verlassen werden soll, um die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet vor den diesbezüglichen Schallimmissionen zu schützen. Daher wird die Umfahrung in Richtung der Tiefgarage Dammstraße geöffnet und die Ausfahrt erfolgt von beiden Tiefgaragen auf die Dammstraße. Hintergrund für die Verbindung am Wochenende ist, dass die Mitarbeitertiefgarage am Wochenende weniger ausgelastet ist als werktags, diese Kapazitäten aber durch das erhöhte Kunden- und Besucheraufkommen im „NeuenMarkt“ benötigt werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf decken zu können.

Ergebnis der Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist damit, dass auch am kritischsten Tag Samstag in der Spitzenstunde ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen vorhanden sind, inkl. einer Reserve von 10%. Für die Abweichung von der GaStellV enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festlegung nach Art.47 Abs.2 BayBO i.V. mit Art.81 Abs.1 Ziff.4 BayBO.

Durch die Ausweisung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im Sondergebiet wird auch gewährleistet, dass kein Ausweichen in die umliegenden Wohngebiete (Bernfurter Straße, nördlicher Schwarzachweg, Karl-Oppel-Straße und Prälat-Buchner-Straße etc.) für die Besucher des „NeuenMarkts“ erforderlich ist und damit die Umgebung vor Parksuchverkehr geschützt wird.

Dennoch wird nicht vollkommen auszuschließen sein, dass einzelne Besucher des Einkaufszentrums versuchen in den genannten Wohnstraßen zu parken. Zunächst ist zur Vermeidung bzw. Verringerung von Parksuchverkehr vorgesehen, in den benachbarten Gebieten Einrichten von Zonen für Bewohnerparken vorgesehen. Dort ist Parken mit Bewohnerausweisen möglich. Diese müssen von den Bewohnern erworben werden und damit kann das Parken von Unbefugten reduziert werden.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan vor, das prognostizierte Verkehrsaufkommen und seine Verteilung im Verkehrsnetz durch ein Monitoring (vgl. Kapitel „Monitoring“) zu beobachten und zu dokumentieren. Sollten sich dabei die getroffenen Annahmen nicht bestätigen, steht der Stadt ein Bündel an Maßnahmen zur Verfügung, um einer unzumutbaren Belastung der Anwohner im o.g. Wohngebiet entgegen zu wirken:

- Verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelungen entgegen des Fahrziels Einfahrt der TG am Schwarzachweg),
- Umgestaltung der Straßenräume (Verringerung der Fahrbahnquerschnitte, um die Fahrzeiten für Schleichfahrer zu verlängern und damit unattraktiv zu gestalten),
- Kontrollen durch die Ordnungsbehörden.

15.2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Durch die vorgenommenen Änderungen (insb. für das Hotel) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift „2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)“ eine Überprüfung und ggf. Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Sollte sich im Rahmen der Aktualisierung der Stellplatzberechnung ergeben, dass die ursprüngliche Aufteilung der Tiefgaragen nicht mehr zweckmäßig ist, könnte eine Verlagerung der Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen erfolgen. Diese Verlagerung kann über die Verbindung der beiden Tiefgaragen, die Organisation (bspw. Zufahrtskartenkontingente) oder eine generelle Verlagerung eines Teils der Beschäftigtenstellplätze in die Tiefgarage Schwarzachweg erreicht werden. Sollte sich der Bedarf an Stellplätzen erhöhen, ist ggf. aufgrund der begrenzten Kapazitäten in den geplanten Tiefgaragen der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Sondergebiets erforderlich. Beispielsweise könnte dieser Nachweis auf dem Parkplatz des Landratsamts erfolgen, eine entsprechende Regelung mit dem Landratsamt vorausgesetzt.

Der Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl sowie der Nachweis, dass durch die Verlagerung von Stellplätzen nach außerhalb keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen, wird im Tekturantrag geführt.

Insgesamt wird so gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze vorhanden sind und weiterhin kein Ausweichen des Parksuchverkehrs in die umliegenden Wohngebiete zu erwarten ist. Das Monitoring zum Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung im Verkehrsnetz (vgl. Kapitel „Monitoring“) bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

15.2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Durch die geplanten Änderungen (insb. für die neuen Nutzungen) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift „2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)“ eine Überprüfung und Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Die erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden für Werktag und Samstag ermittelt. „Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist. Da in der Tiefgarage Einzelplatz-Belegungsanzeigen eingerichtet wurden, ist eine Reserve von 5 % des maximalen Bedarfs ausreichend (Stadtratsbeschluss vom 31.01.2013).“⁴⁵ Insgesamt sind die folgenden grundsätzlichen Ergebnisse festzuhalten (vgl. Kap. 5 der „Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Büro R+T, September 2016):

- Werktags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen in der Spitze ein Bedarf von 383 PKW und damit eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 70 % erreicht.

⁴⁵ R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 14

- Samstags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen ein Bedarf von 632 PKW und damit (theoretisch) eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 115 % erreicht. Dies bedeutet, dass das im Gebäude „Neuer-Markt“ bestehende Parkraumangebot für die geplanten Vorhaben nicht ausreicht und damit – rein rechnerisch – der Nachweis von weiteren 116 Stellplätzen erforderlich ist.

Es ist daher geplant, zusätzliche Stellplätze in einem Parkhaus in der Dr.-Grundler-Straße einzurichten.

Darüber hinaus ist zur Optimierung des Tiefgaragenbetriebs geplant, die Nutzung der Ein-/Ausfahrt im Schwarzachweg auch nach 22 Uhr zu ermöglichen. Dies ist bspw. für die Nutzung des Kinos oder des Fitnessstudios auch nach 22 Uhr erforderlich und aufgrund der Festsetzung der robusteren Mischgebiete im Umfeld schalltechnisch möglich.

Die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ sowie den Mischgebieten erfolgt auf der Grundlage der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der entsprechenden Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, welche die Stellplatzzahlen differenziert nach Nutzungen vorgibt.

15.3 Fuß- und Radfahrverkehr

15.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Ziel der Stadt Neumarkt ist die Förderung des Radverkehrs, festgehalten auch im Integrierten Gesamtverkehrsplan der Stadt Neumarkt. Dazu werden insbesondere die Radfahrwege im Geltungsbereich und der Umgebung ausgebaut. Auch der Fußverkehr soll gefördert werden.

Grundlage ist das Verkehrskonzept Planfall A optimiert, in dem vorgesehen ist, dass in der Dammstraße und im südlichen Teilbereich der Nürnberger Straße bis zum Kanalweg beidseitig Radverkehrsanlagen und breite Fußwege angelegt werden sollen. Dies dient sowohl der Verkehrsberuhigung als auch der Anbindung des „NeuenMarkts“. Diese Wege sind jeweils verbunden mit der Mühlstraße, Altdorfer Straße und dem Kurt-Römstock-Ring, wo die Wege beidseitig fortgeführt werden. Dieser Netzausbau stellt eine wesentliche Verbesserung für den Fahrradverkehr dar. Durch den geplanten Ausbau wird hier künftig durchgehender Fahrradverkehr vom Kurt-Romstock-Ring über die Kreuzung an der Lammsbrauerei z.B. in die Mühlstraße ermöglicht. Nach Norden hin wird das Fuß- und Radwegenetz über Schwarzachweg im Westen des „NeuenMarkts“ und über die öffentliche Grünfläche an der Karl-Oppel-Straße mit dem Weg zum Landesgartenschau-park erweitert. Insgesamt wird durch den Ausbau des Radwegenetzes das Angebot an Radwegen für die Bevölkerung wesentlich erweitert und attraktiviert.

Insbesondere im „NeuenMarkt“ ist das Bereitstellen von ausreichend Fahrradabstellplätzen für die Beschäftigten und die Besucher von besonderer Bedeutung. Neben den negativen Auswirkungen auf die Fahrradnutzung kann ein Unterangebot an privaten Abstellmöglichkeiten auch zur Folge haben, dass die abgestellten Fahrräder massiv in den öffentlichen Raum drängen und dort Probleme (z.B. Gefährdung der Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Gestaltung öffentlicher Räume, etc.) verursachen. Aus städtebaulichen Gründen sollen da-

her die privaten Fahrradabstellflächen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ auf dem Baugrundstück liegen.

Die Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze erfolgte durch das Büro R+T anhand der im „Neuen Markt“ enthaltenen Nutzungen und der geplanten Flächen sowie dem zugehörigen spezifischen Bedarf an Abstellmöglichkeiten auf Grundlage der Münchner Fahrradabstellplatzsatzung. Dabei werden auch der Verbundeffekt aufgrund des Aufsuchens mehrerer Nutzungen und das tageszeitliche Auftreten des Bedarfs (Kinobesuche überwiegend abends) berücksichtigt. Im Ergebnis sind auf dem Grundstück des „Neuen Markts“ 234 Fahrradabstellplätze vorzusehen, wovon rund 25 % (rund 60 Abstellplätze) den Beschäftigten des „Neuen Markts“ zuzuordnen sind. Die übrigen Abstellplätze sind Kunden und Besuchern zur Verfügung zu stellen.

Um „wildes“ Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Straßenraum von vornherein zu vermeiden, sollten die Fahrradabstellplätze für Kunden und Besucher in unmittelbarer Nähe der Eingänge zum „Neuen Markt“ positioniert werden. Dazu sollen an mehreren Standorten Fahrradabstellanlagen errichtet werden, so dass sich in unterschiedlichen Richtungen vor verschiedenen Eingängen nahegelegene Abstellanlagen befinden. Im Bebauungsplan wurden die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und die Vorgabe mehrerer Standorte entsprechend textlich festgesetzt.

Zur Anbindung der Innenstadt ist die Kreuzung der Dammstraße erforderlich. Kreuzungen von Hauptverkehrsstraßen sind eine besondere Herausforderung weswegen mehrere Alternativen geprüft wurden: höhengleiche Querung sowie die Trennung des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs.

Höhengleiche Querungen sind baulich zumeist einfacher vorzusehen, jedoch sind Wartezeiten bei Ampelanlagen oftmals verbunden mit Ansammlungen in Stoßzeiten für Fußgänger und Radfahrer. In der Dammstraße bzw. der Nürnberger Straße sind bereits beampelte höhengleiche Querungen vorhanden. Diese Querungen sind der kürzeste Weg und insbesondere die Querung in der Dammstraße verfügt über eine direkte Blickbeziehung vom Unteren Tor in Richtung Sondergebiet. Bei der erwarteten Zunahme von Fußgängerverkehr und damit auch der Ansammlungen an der Ampelanlage wäre diese Querung alleine jedoch voraussichtlich nicht ausreichend.

Bei einer Trennung des nicht motorisierten Verkehrsteilnehmers vom kreuzenden motorisierten Verkehr kann die Kreuzung durch die Schaffung einer zweiten Ebene sicherer und unabhängiger gestaltet werden. Bei der Wahl der Querung in einer zweiten Ebene gibt es mehrere Möglichkeiten: Überführungen mittels Fußgängerbrücken, Unterführung des MIV oder des Fußverkehrs. 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 können zudem optisch störend wirken und bei Regen und bei schlechtem Wetter Gefahren bergen - 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 nur schwer unterzubringen sind. Begünstigt würde mit einer solchen Verlegung vorrangig der Durchgangsverkehr, was hier nicht erwünscht ist. Die erforderlichen Aufwendungen für Bau und Unterhalt stünden dabei nicht im Verhältnis zum Nutzen. Die Fußgängerunterführung ist deshalb die gewählte nicht höhengleiche Kreuzungsart der Dammstraße.

Eine hohe Akzeptanz der Unterführung kann durch geeignete bauliche Voraussetzungen und moderne technische Mittel erreicht werden, so dass Fußgänger diese nicht wegen Dunkel-

heit oder Gefühlen von Beengung meiden. Im Unterführungsbauwerk sind die Breite, die Höhe und die Helligkeit von besonderer Bedeutung. Das lichte Profil der Unterführung der Dammstraße ist mit 12,00 bis 20 m Breite und 2,70 m Höhe vorgesehen. Damit bietet die Achse Altstadt – „NeuerMarkt“ ausreichend Platz für den Fußgängerverkehr.

Wichtiges Element in der Passage ist die ausreichende Helligkeit. Hierfür gibt es die Möglichkeit von Lichtbändern, die in die Wände integriert sind und sich an den potentiellen Dunkelzonen verdichten. Weiterhin können helle Farben der Beschichtungen bzw. Verkleidungen aus Glas und reflektierenden Paneelen vorgesehen werden, deren glatte Flächen zudem ein Beschmieren der Wände erschweren. Vorgesehen ist zudem ein Oberlicht innerhalb des begrünten Mittelstreifens in der Dammstraße, womit die Passage mit Tageslicht versorgt wird. Dieses liegt etwa in der Mitte der Unterführung und ist mit einem Ausmaß von 1,25 m Länge auf 17 m Breite groß bemessen, so dass viel Tageslicht in der Unterführung wahrnehmbar ist.

Der südliche Zugang zur Passage bietet aufgrund seiner Aufweitung sehr viel Platz, in dem Ebenen und Aufenthaltszonen geschaffen werden können. Vorgesehen ist neben grüngestalterischen Maßnahmen ein Brunnengarten im Rampenbereich zur Passage, der auch als Aufenthaltsort mit Bänken gedacht ist. Über Rampen, Treppen und Aufzüge wird das unterschiedliche Höhenniveau überwunden. Der als Teil der öffentlichen Verkehrsanlage geplante Personenaufzug sichert für gehbehinderte Bürger sowie für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen etc. eine bequeme und sichere Nutzung der Unterführung.

Mit dem Angebot der Verlegung des Fußverkehrs in das Untergeschoss verringert sich für Fußgänger die Unfallgefahr mit Kraftfahrzeugen ganz wesentlich, da mit der Geländevertiefung die Querung einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sicherer gemacht wird. Gleichzeitig kann durch die weiterhin vorhandene höhengleiche Fußgängerquerung vom Fußgänger die vorgezogene Quermöglichkeit ausgewählt werden.

Im Ergebnis wird die fußläufige Verknüpfung des Plangebietes mit der Innenstadt zum einen durch die weiterhin vorgesehenen höhengleichen Fußgängerquerungen der Dammstraße und der Nürnberger Straße am Unteren Tor gesichert. Diese werden als breite beampelte Fußgängerfurt ausgestaltet. Zum anderen verbindet die geplante Unterführung der Dammstraße den „NeuenMarkt“ mit der Innenstadt, so dass für Fußgänger eine Querung der Dammstraße sowohl ober- als auch unterirdisch möglich ist.

Der direkten Verbindung der Innenstadt mit dem LGS-Park dient das Gehrecht G, das durch das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ verläuft, und von der Öffentlichkeit genutzt werden können soll. Die Verbindung verläuft mittig durch das geplante Einkaufszentrum und gewährleistet so eine direkte räumlich-funktionale Verknüpfung der Altstadt mit dem nördlich angrenzenden Stadtgebiet. Das Gehrecht beschränkt sich auf die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und jeweils 1 Stunde davor und danach. Die Beschränkung des Gehrechts ergibt sich aus der Nutzung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig eine – zumindest zeitweilige – Begrenzung des Zugangs erfolgen wird, bspw. außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums aus Gründen der Sicherheit. Eine Offenhaltung des Einkaufszentrums über 24-Stunden lediglich zur Gewährleistung der Durchwegung wäre jedoch nicht verhältnismäßig.

Ausweichmöglichkeiten außerhalb der Öffnungszeiten als Wegeverbindung von der Altstadt zum LGS-Park ergeben sich aus der öffentlichen Straße „Schwarzachweg“, die u.a. von Fußgängern genutzt werden kann, sowie aus dem geplanten Fuß- und Radweg östlich des Sondergebietes, der durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage verläuft. Diese bedeuten zwar keine direkte Verbindung wie durch das Einkaufszentrum, jedoch auch keinen unzumutbaren Umweg. Gerade der Fuß- und Radweg im Osten, der nördlich des Einkaufszentrums auf den bestehenden Fuß- und Radweg zum LGS-Park führt, wird von Bepflanzungen flankiert, und stellt somit eine attraktive Alternative dar.

15.3.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs werden durch die Änderung nicht berührt.

15.3.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ und der Mischgebiete werden durch die Änderung nicht berührt.

Im Bereich der Dr.-Grundler-Straße sind insbesondere der Fuß- und Radverkehr zum Ostendorfer-Gymnasium sowie der bestehende Radweg zum Ludwig-Main-Donau-Kanal zu berücksichtigen. Hier wird bei der Erschließungsplanung auf eine sichere und verträgliche Verkehrsführung geachtet: „Die Gehwege haben eine Breite zwischen 2,50 Meter und 3,25 Meter, so dass sichere Aufenthalts- und Bewegungsflächen gewährleistet sind. Querungen sind in Form von Zebrastreifen an den Kreiseln angelegt.

Der Radverkehr wird aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsbelastung und der verkehrsrechtlichen Einstufung der Dr.-Grundler-Straße (Vorschlag R+T: Tempo 30-Zone) auf der Fahrbahn geführt. Zum Radweg am Ludwig-Donau-Main-Kanal werden Verbindungen südlich des Parkhauses und an der Nürnberger Straße (Südseite) neu hergestellt. An der Nürnberger Straße wird dazu der Radweg rund 40 Meter vor der Einmündung der Dr.-Grundler-Straße über die bestehende Böschung [...] geführt.“⁴⁶

15.4 Öffentlicher Personennahverkehr

15.4.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Ein Ziel im Integrierten Gesamtverkehrsplan ist es, die direkt im Planungsgebiet an der Dammstraße und in der Nürnberger Straße liegenden Stadtbuslinien der SWN (Stadtwerke Neumarkt) künftig während der Hauptverkehrszeiten z.T. im 20-Minuten-Takt verkehren zu lassen. Auch die samstägliche und sonntägliche Bedienung soll in den kommenden Jahren intensiviert werden.

Die Planung und genaue Ausgestaltung der Haltestellen, bspw. ihre Zugänglichkeit, ist grundsätzlich nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Dem Bebauungsplan liegt jedoch eine Erschließungsplanung zugrunde, die weitergehende Informationen enthält. Danach liegt die Bushaltestelle in der Dammstraße am geplanten Hauptzugangsbereich des „NeuenMarkts“ und soll zur Anbindung des Standorts an den ÖPNV genutzt werden. Der Taxenstellplatz an der Dammstraße entfällt zugunsten einer längeren Bushaltestelle. Geplant ist eine überdachte Bushal-

⁴⁶ R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 22

testelle, die in ihrer Dimensionierung viel Platz für Wartende enthält. Die Zugänglichkeit der Bushaltestellen erfolgt über die angeschlossenen Gehwegbereiche: Die nördliche und die südliche Haltestelle in der Dammstraße sind sowohl über die Passage als auch über den niveaugleichen Überweg direkt zu erreichen. Von der südlichen Haltestelle aus ist der „Neu-eMarkt“ auch barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen.

Westlich des Knotens Nürnberger Straße/Untere Marktstr. ist im Kurt-Romstöck-Ring eine weitere Bushaltestelle für die Buslinien eingeplant, die anschließend in die Innenstadt abbiegen und die östlich gelegene Haltestelle nicht anfahren können. Mit diesem zusätzlichen Halt kann Fahrgästen der bestehenden Buslinien 569/570 im Linienverlauf zwischen den Haltestellen ‚Johanneszentrum‘ und ‚Rathaus‘ ebenfalls ein direkter Zugang zum neu geplanten Quartier ermöglicht werden.

Insgesamt wird durch die geplanten Maßnahmen die Erreichbarkeit des Plangebiets im Stadtnetz verbessert und die Attraktivität für die Nutzung des ÖPNV erhöht.

15.4.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Änderung nicht berührt.

15.4.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Grundsätzlich ist langfristig als Maßnahme aus dem GVP eine Busbevorrechtigung an den Knotenpunkten im Bereich des Unteren Tors geplant, um den ÖPNV zu beschleunigen. Diese Busbevorrechtigung wurde in der Überprüfung der Leistungsfähigkeit bereits berücksichtigt. Ergebnis war, dass die Einrichtung einer Busbevorrechtigung möglich ist und grundsätzlich noch moderate Kapazitätsreserven zur Verfügung stehen, um eine höhere Verkehrsbelastung oder eine weitere Verdichtung des Bustaktes leistungsfähig abwickeln zu können.⁴⁷

Insgesamt wird durch die geplanten Maßnahmen die Erreichbarkeit des Plangebiets im Stadtnetz verbessert und die Attraktivität für die Nutzung des ÖPNV erhöht.

⁴⁷ Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 29

16. Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen

16.1 Integrierter Gesamtverkehrsplan

16.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat in Zusammenarbeit mit dem Büro R+T einen Integrierten Gesamtverkehrsplan (GVP) erstellt, der die angestrebte verkehrliche Entwicklung in der Stadt bis zum Jahr 2025 enthält. Der GVP wurde im Mai 2013 als Rahmenplan beschlossen. Damit ist dieser Plan eine informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist.

Der integrierte Ansatz bedeutet die Maxime im allgemeinen Zielkonzept, dass die Mobilität aller Verkehrsteilnehmer verbessert werden soll. Der Begriff „alle“ Verkehrsteilnehmer weist dabei vor allem in Richtung derjenigen Personengruppen, deren Teilnahme am Verkehrsgeschehen mit besonderen Problemen behaftet ist, wie z. B. Kinder, alte Menschen, Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z. B. körperlichen Behinderungen) oder auch Menschen, die nicht über ein Auto verfügen. Die zum Auto alternativen Verkehrsmittel (Fuß, Rad, ÖPNV) sollen deutlich gefördert werden, um damit zu einem Umstieg vom Auto anzuregen.

Ziele im GVP sind insbesondere:

- Förderung des Fußgängerverkehrs
- Förderung des Fahrradverkehrs
- Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
- Reduzierung von Kfz-Verkehrsbelastung und Schadstoffausstoß
- Stadtverträgliche Abwicklung des Güterverkehrs

Inhalt des GVP sind neben allgemeinen Zielen und übergeordneten Maßnahmen auch konkrete Vorschläge, die sich u.a. auf die verkehrliche Situation am Unteren Tor auswirken. Ziel war hier die Reduzierung der bestehenden hohen Kfz-Verkehrsbelastung im Bereich Unteres Tor, insbesondere in der Dammstraße und Nürnberger Straße. Die Reduzierung der Verkehrsbelastung soll die Einrichtung oberirdischer Querungen für Fußgänger und sichere durchgehende Radverkehrsanlagen erlauben (vgl. auch Kapitel „Belange des Verkehrs – Kfz-Verkehr“, in dem die Maßnahmen konkreter beschrieben sind).

Im Bebauungsplan und in den begleitenden Gutachten werden die im GVP enthaltenen vorgeschlagenen Maßnahmen zugrunde gelegt (bspw. die Radverkehrsanbindung) oder für die Zukunft als umgesetzt vorausgesetzt (Prognose der Verkehrszahlen, Reduzierung des Schwerlastverkehrs etc. und darauf aufbauend die Gutachten zum Thema Schallschutz und Lufthygiene).

Diese Vorgehensweise ist fachlich korrekt. Die Stadt Neumarkt zeigt ihre Bereitschaft zur Umsetzung der Maßnahmen, da bereits einige Maßnahmen umgesetzt wurden. Die Stadt beabsichtigt, auch weiterhin die im GVP enthaltenen Maßnahmen umzusetzen. Im Folgenden werden die zugehörigen Maßnahmenpakete und Einzelmaßnahmen kurz beschrieben und der heutige Planungsstand bzw. Umsetzungsgrad genannt (Stand: August 2013), um

damit die hinreichende Sicherstellung der Umsetzung aufzuzeigen, so dass ihr positiver Einfluss auf die prognostizierte Verkehrsbelastung berücksichtigt werden kann.

Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Ortsdurchfahrt auf die Umgehungsstraße

Autofahrer, die heute noch die Stadt durchfahren, sollen dazu angeregt werden, künftig nicht mehr die Ortsdurchfahrt zu belasten, sondern ausschließlich die Umgehungsstraße zu nutzen. Dafür muss die Umgehungsstraße ertüchtigt werden, um kürzere Reisezeiten für den Kfz-Verkehr zu erreichen. Die Ortsdurchfahrt (Amberger Straße, Dammstraße, Kurt-Romstöck-Ring) wird im Ausbaustandard angemessen an die neue Kfz-Verkehrsnachfrage angepasst und für den städtischen Verkehr attraktiver gestaltet, wobei insbesondere für den Radverkehr und die Fußgänger größere Bewegungsräume und sichere Verbindungen geschaffen werden sollen.

Stand zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“:

- Der Umgestaltung des unmittelbaren Umfeldes am „Neuen Markt“ liegt als Ausführungsplanung vor. Der Umbau des Knotenpunktes am Lammsbräu hat bereits begonnen. Mit dessen Fertigstellung ist bis Ende des Jahres 2013 zu rechnen.
- Im Umbau des Knotenpunktes am Lammsbräu ist bereits der Umbau eines Teils der Amberger Straße enthalten. Im Bereich zwischen dem Knotenpunkt und der Einmündung der Carl-Zinn-Straße findet ein Komplettumbau statt, in dem die Fahrbahn auf drei Fahrstreifen reduziert wird, beidseitig Radfahrstreifen eingebaut werden und die Gehwegflächen vergrößert werden. Der Übergang vom veränderten Bordsteinverlauf in den Bestand ist für den Bereich am Knotenpunkt Amberger Straße / Am Evangelienstein geplant, wobei dadurch die Umgestaltung des Straßenquerschnitts nach den Zielsetzungen (reduzierte Anzahl Fahrstreifen und beidseitige Radfahrstreifen) bis rund 80 Meter östlich der Einmündung Am Evangelienstein vollzogen ist. Bis Ende 2013 sind damit bereits rund 380 Meter der Amberger Straße fertiggestellt.
- Für den weiteren Verlauf der Amberger Straße bis zum Stadtrand bestehen Überlegungen zum Straßenquerschnitt aus dem Gesamtverkehrsplan. Da es sich hierbei überwiegend um Änderungen in der Fahrbahnaufteilung (d.h. Ummarkierungen) handelt und die Änderung baulicher Kanten nur abschnittsweise erforderlich wird, ist mit einer raschen Umsetzung der Maßnahmen zu rechnen.
- Die Anpassung des Kurt-Romstöck-Rings nach den Vorgaben aus dem Bebauungsplan bzw. aus dem Gesamtverkehrsplan ist zu einem großen Anteil im Umbau des Knotenpunktes am Unteren Tor enthalten und somit nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen am „Neuen Markt“ auch durchgeführt. Hier wird der Straßenquerschnitt an die neuen Erfordernisse des Knotenpunktes angepasst und ein Radfahrstreifen eingefügt.
- Eine Verkürzung der Reisezeit im Zuge der Umgehungsstraße ist in erster Linie über eine Optimierung der Knotenpunkte zu erreichen. Die Vorgehensweise dazu ist im Gesamtverkehrsplan festgehalten. Eine Schwachstelle hinsichtlich der flüssigen Verkehrsabwicklung war bisher der Knotenpunkt „Blomenhof“ (Umgehungsstraße B 299 / Altdorfer Straße / St 2240), der zum Kreisverkehrsplatz umgebaut wurde (Fertigstellung Frühjahr 2013).
- Der signalisierte Knotenpunkt der Umgehungsstraße mit der Pöllinger Hauptstraße verursacht deutliche Verlustzeiten auf der Umgehungsstraße. Die Pöllinger

Hauptstraße soll daher als fünfter Kreiselarm in den bestehenden „Pöllinger Kreisel“ eingebunden werden, wodurch der signalgeregelte Knotenpunkt komplett entfallen kann. Die Planungen dazu befinden sich in der Entwurfsphase.

- Der Stadtteil Rittershof ist über einen nichtsignalisierten Knotenpunkt an die Umgehungsstraße und an die Kernstadt Neumarkt angebunden. Aufgrund der Ab- und Einbiegevorgänge muss hier die zulässige Geschwindigkeit auf der Umgehungsstraße begrenzt werden. Zur Beschleunigung des Verkehrs auf der Umgehungsstraße wird der Anschluss in Zukunft aufgegeben und die Rittershofer Straße über oder unter der Umgehungsstraße geführt. Erste Überlegungen zur Machbarkeit sind bereits erfolgt.
- Im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes am Münchener Ring soll auch der Anschluss des Münchener Rings und der benachbarten St 2240 an die Umgehungsstraße in einem gemeinsamen planfreien Anschluss optimiert werden. Entwurfstechnische Überlegungen zur Machbarkeit sind bereits vorhanden.

Verlegung der Hauptverkehrsstraßenfunktion von der Nürnberger Straße (zwischen Klinikum und Unterem Tor) in die St.-Florian-Straße

Zu diesem Zweck ist die Verbindung zwischen der Nürnberger Straße und dem Kurt-Romstöck-Ring über den Straßenzug Woffenbacher Straße – St.-Florian-Straße zu ertüchtigen und auszubauen. Insbesondere die Knotenpunkte Nürnberger Straße / Woffenbacher Straße (mit Hauptverbindung Nürnberger Straße – Woffenbacher Straße) und Woffenbacher Straße / St.-Florian-Straße sind leistungsfähiger zu gestalten.

Stand zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“:

- Der Ausbau der St.-Florian-Straße mit neuer Brücke über den Kanal und beidseitigen Radfahrstreifen ist bereits fertiggestellt.
- Für den Knotenpunkt Woffenbacher Straße / St.-Florian-Straße laufen die Baumaßnahmen. Die Eröffnung ist für Ende 2013 geplant.
- Der neue Straßenquerschnitt der Woffenbacher Straße zwischen der Nürnberger Straße und der St.-Florian-Straße liegt fest. Der Straßenumbau befindet sich in der Entwurfsphase. Der weitere Verlauf der Woffenbacher Straße in Richtung Westen wird im Zuge des Neubaus des Willibald-Gluck-Gymnasiums umgestaltet, wofür derzeit grundsätzliche Konzepte erstellt werden.
- Der Knotenpunkt Nürnberger Straße / Woffenbacher Straße wurde in mehreren Varianten geprüft und der Ausbaustandard festgelegt. Der Umbau des Knotenpunkts befindet sich in der Entwurfsphase.
- Die Nürnberger Straße wird zwischen dem Klinikum und dem Unteren Tor im Zuge der Realisierung des „Neuen Markts“ in der verkehrlichen Funktion als Erschließungsstraße eingestuft und dementsprechend umgebaut. Für den Abschnitt am „Neuen Markt“ liegt die Ausführungsplanung vor. Der weitere Verlauf zwischen Schwarzachweg und Nürnberger Straße liegt konzeptionell im Straßenquerschnitt fest und wird der anstehenden Entwurfsplanung zugrunde gelegt.

Weitere Vorgaben aus dem Gesamtverkehrsplan

Die Ausstattung von Lichtsignalanlagen mit einer verkehrsabhängigen Steuerung ist eine der grundlegenden Empfehlungen des Gesamtverkehrsplans, von der letztlich alle Verkehrsteilnehmer profitieren. Auf diese Weise werden die Freigabezeiten nach den tatsächlich auftretenden Kfz-Verkehrsmengen ausgerichtet, so dass die Summe der Verlustzeiten in der Signalisierung minimiert werden kann. Die dadurch gewonnene Zeit wird den anderen Verkehrsmitteln zur Verfügung gestellt. Für die Linienbusse kann aufgrund der geänderten Signaltechnik die Grünzeit-Anforderung umgesetzt werden, was entscheidend zur Beschleunigung des Betriebsablaufs beiträgt und die Reisezeiten der Busse verkürzt.

Eine weitere wichtige Vorgabe aus dem Gesamtverkehrsplan betrifft den Ausbau des Radverkehrsnetzes. Lücken im bestehenden Wegenetz sollen geschlossen werden und neue Verbindungen in Form von Radfahrstreifen hergestellt werden. Bestehende, aber zu schmal dimensionierte Radwege sollen sukzessive in Radfahrstreifen umgebaut werden.

Diese angestrebten Maßnahmen sind als fachlich-verkehrsplanerischer Hintergrund für den Bebauungsplans „Unteres Tor II“ berücksichtigt. Hinsichtlich der Erfüllung von Zielsetzungen des Gesamtverkehrsplans wird damit ein entscheidender Schritt getan, da es sich bei den umzubauenden Straßenabschnitten am „NeuenMarkt“ um die zentralen Teile des Straßennetzes mit den höchsten Verkehrsbelastungen handelt.

Damit ist hinreichend sichergestellt, dass die Maßnahmen so umgesetzt werden, dass planungsmethodisch ihr positiver Einfluss auf die Verkehrsbelastung und in den darauf aufbauenden Fachgutachten berücksichtigt werden kann.

Für weiterführende Informationen wird auf den Integrierten Gesamtverkehrsplan verwiesen (R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Integrierter Gesamtverkehrsplan – Neumarkt i.d.OPf., 2013).

16.1.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Die geplanten Maßnahmen aus dem Integrierten Gesamtverkehrsplan im Bereich des Unteren Tors bzw. die Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Bereich Unteres Tor haben, wurden zwischenzeitlich alle umgesetzt.

16.2 Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie

16.2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Für das Sondergebiet Einkaufszentrum hat der Stadtrat im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ am 31.01.2013 beschlossen, dass die Ermittlung und die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze abweichend von der Regelung der GaStellV durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift erfolgen soll – berechnet nach einem sogenannten Stellplatzganglinienmodell. Dies kann damit begründet werden, dass die BayBO und die GaStellV jede Nutzung einzeln berechnen und dabei nicht berücksichtigt werden kann, dass es sich beim „NeuenMarkt“ um eine multifunktionale Nutzung handelt, bei der Synergien über die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze eingerechnet werden können.

Für weitere Informationen wird auf das Kapitel "Belange des Verkehrs – Garagen, Stellplätze" sowie die Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“ verwiesen.

16.2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Im Zuge der 1. (vereinfachten) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ gab es keine Änderungen an der Stellplatzganglinie, da keine Anpassungen der Nutzungsbausteine / Art der baulichen Nutzung vorgenommen wurden.

16.2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Durch die geplanten Änderungen (insb. für die neuen Nutzungen) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift „2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)“ eine Überprüfung und Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich.

Für weitere Informationen wird auf das Kapitel 15.2 „Belange des Verkehrs – Garagen, Stellplätze“ sowie die Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“ verwiesen.

16.3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz

16.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Zum Einzelhandel und der Nahversorgung wurde ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt und vom Stadtrat im Oktober 2005 beschlossen. Darauf aufbauend wurden zwischenzeitlich Aktualisierungen und Fortschreibungen vorgenommen. Folgende Leitziele werden genannt:

- Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt für die Gesamtstadt Neumarkt,
- Sicherung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote an wohngebietsintegrierten Standorten,
- Konzentration des innenstadtverträglichen großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet,
- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, sowohl in den innenstadt- als auch in den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten.

Darüber hinaus wird empfohlen, bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen folgende grundlegende Vorgehensmerkmale zu berücksichtigen:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Angeboten im Kernsortiment sollen in der Innenstadt konzentriert werden. Darüber hinaus soll die Innenstadt auch zukünftig Nahversorgungsangebote für die standortnahe Wohnbevölkerung bereithalten.
- Hierdurch soll auch eine Rückführung von innenstadtrelevanter Kaufkraft bzw. Umsatzleistung in den Standortbereich Innenstadt erfolgen, die bislang an einer Vielzahl von nicht- oder nur teilintegrierten Fachmarkt- und Sonderlagen des Einzelhandels gebunden ist.

Die Einzelhandelsentwicklung soll sich im Innenstadtbereich von Neumarkt als Hauptzentrum konzentrieren und dafür der privilegierte Standort sein. Es soll eine Stärkung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches durch zusätzliche großflächige Anbieter mit innenstadtrelevantem Sortiment stattfinden.

Die Brachfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit die für die künftige Entwicklung benötigten Flächen vorzuhalten, die Innenstadt zu stärken und Neuansiedlungen in Fachmarktzentren außerhalb der Innenstadt zu verhindern.

16.3.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Auftrag der Stadt im April 2015 die „Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2015) vorgelegt. Dieses wurde am 28.04.2015 durch den Stadtrat beschlossen und ist damit eine informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das Konzept vor der Eröffnung des „NeuenMarkts“ erstellt worden ist.

„Das Ziel der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes ist es, eine bestmögliche Versorgung der Bevölkerung langfristig sicher zu stellen. Dabei hat das Einzelhandelskonzept die Landesplanung unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten zu konkretisieren. Hierbei stehen die Sicherung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, die Verbesserung der Standortqualitäten, der Wettbewerbsfähigkeit und die Vermeidung der Zersiedelung im Vordergrund.“⁴⁸ Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll insgesamt „einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Neumarkt i. d. OPf. im Rahmen der Bauleitplanung dienen.“⁴⁹

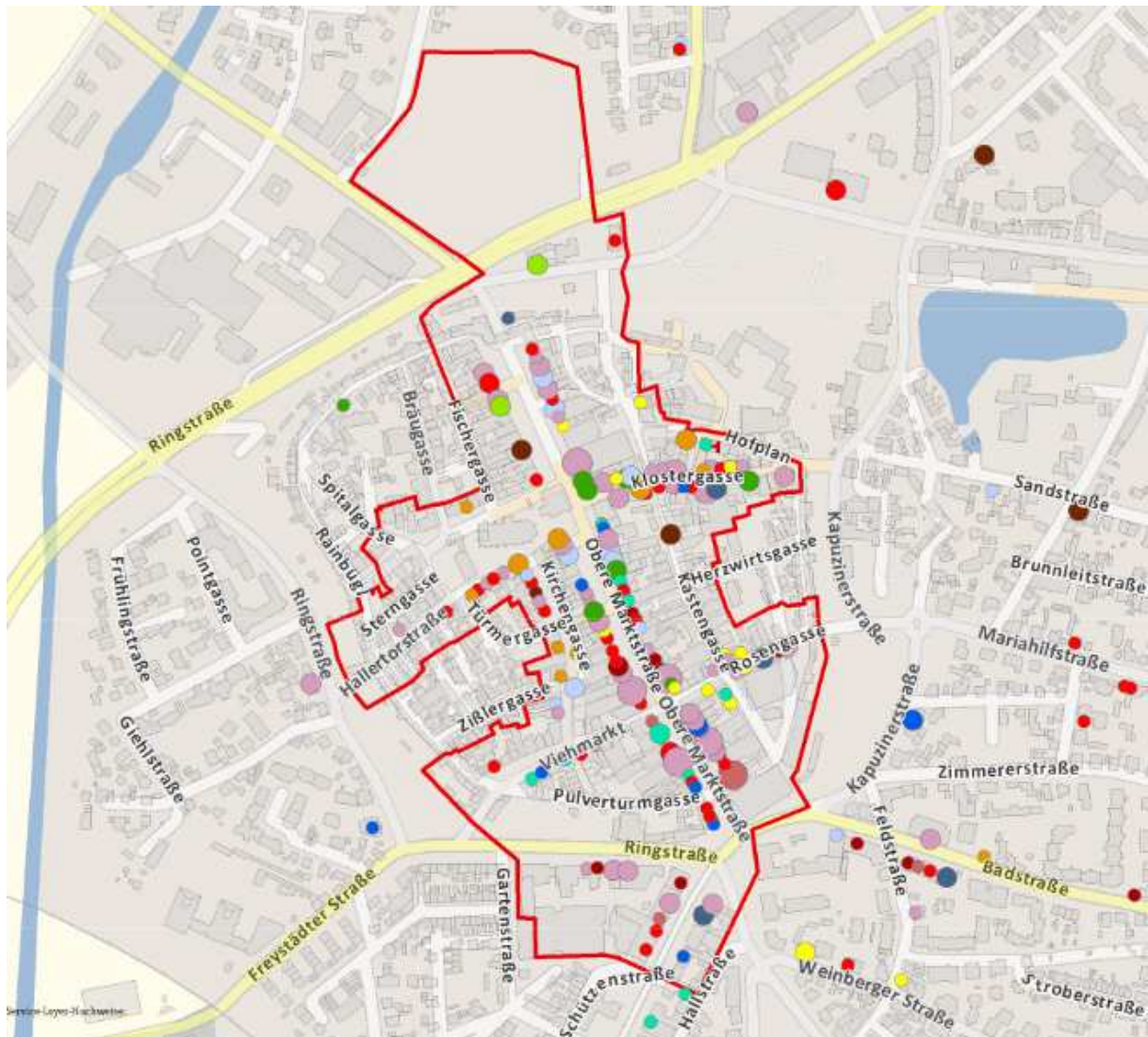
Nach einer Analyse und Bewertung der Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung, der Einzelhandelssituation der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (Einzelhandelsausstattung nach Lage und nach Sortimenten) sowie einer Standortanalyse werden Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung gegeben. Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept werden anschließend Leitziele des Zentrenkonzeptes definiert und eine Zentrenhierarchie (zentrale Versorgungsbereiche) mit Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen entwickelt. Diese Zentrenhierarchie weist die Innenstadt als „Hauptzentrum Innenstadt“ aus, welches den Standort des „NeuenMarkts“ mit einschließt⁵⁰ (vgl. nachfolgende Abbildung):

⁴⁸ Homepage der Stadt Neumarkt i.d.OPf., aufgerufen unter:

<https://www.neumarkt.de/de/buerger/stadtentwicklung-und-bauen/grundlagen-staedtischer-planungen/einzelhandels-und-nahversorgungskonzept.html>, Stand: 29.02.2016

⁴⁹ BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 59

⁵⁰ Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 42



Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden folgende Ziele definiert: „Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen **Betrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten an außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches** gelegenen Standorten und ggf. auch von nicht-großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/ Standort) durch entsprechende Bauleitplanung **ausgeschlossen** werden soll.“⁵¹ „Die Weiterentwicklung der Nahversorgung soll sich vor allem im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt [...] vollziehen.“⁵²

⁵² BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 58f

Weiterhin wird im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept die Neumarkter Sortimentsliste aufgestellt - differenziert in „nahversorgungsrelevante“, „innenstadtrelevante“ und „nicht-innenstadtrelevante“ Sortimente.⁵³ Diese bilden die Grundlage für die Bauleitplanung.

Zusammenfassend wird für die Stadt Neumarkt festgestellt: „Die Einkaufsstadt Neumarkt i.d.OPf. kann die zugewiesenen oberzentralen Versorgungsfunktionen im Bereich des Einzelhandels aktuell weitgehend erfüllen. Gleichwohl besteht für die Innenstadt unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung, damit sie auch bei den aktuellen Herausforderungen (Demografie, E-Commerce etc.) ihre Wettbewerbsposition halten kann. Hierbei ist vor allem die Schaffung von Entwicklungsflächen zur Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe von Bedeutung, um die Gesamtattraktivität des Hauptgeschäftsbereiches zu steigern. Demgemäß kommt der Entwicklung des ‚Neuen Marktes‘ als innerstädtischem Einzelhandelsobjekt für moderne Betriebsformen die höchste Priorität zu.“

54

⁵³ Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 51f

⁵⁴ BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 58

17. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

17.1 Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

17.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

17.1.1.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Festsetzung:

„Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufszentrum‘ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von Dienstleistungs-, Hotel- und Wohnnutzungen.

Zulässig sind:

1. *Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m² in Gebäudeteilen zwischen 416,0 m ü.NN bis 430,0 m ü.NN, wenn nachfolgende maximale sortimentsbezogene Gesamtverkaufsflächen im Kern- und Randsortiment im Einkaufszentrum nicht überschritten werden:*
 - a) *Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.2)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von* *3.800 m²*
 - b) *Sortiment Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software; Telekommunikationsgeräte; Geräte der Unterhaltungselektronik; elektrische Haushaltsgeräte; Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel; Ton- und Bildträger
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.41, 47.42, 47.43, 47.54, aus 47.59.9, 47.63)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von* *2.700 m²*
dabei: Sortiment „Weiße Ware“ höchstens *1.400 m²*
Sortiment
„Braune Ware“ höchstens *2.000 m²*
 - c) *Sortiment Bekleidung
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.71)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von* *4.800 m²*
 - d) *Sortiment Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.72)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von* *1.000 m²*
 - e) *Sortiment Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.75, aus 47.78.9)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von* *1.200 m²*
dabei bis zu 800 m² Verkaufsfläche innerhalb eigenständiger Anbieter
 - f) *Sortiment Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche; Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten; Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober-*

decken)

(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: aus 47.51, 47.53, aus 47.51)

Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m²

dabei bis zu 600 m² Verkaufsfläche innerhalb eigenständiger Anbieter

g) Sortiment Uhren und Schmuck

(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.77)

mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²

h) Sortiment Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte); Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: aus 47.64.2, 47.64.1)

mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²

i) Sortiment Spielwaren und Bastelartikel

(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.65)

mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²

j) Sonstige nahversorgungsrelevante und innenstadtrelevante Sortimente

mit einer maximalen Verkaufsfläche je Sortiment von 250 m²

k) nicht innenstadtrelevante Sortimente mit einer

maximalen Verkaufsfläche je Sortiment von 1.300 m²

l) Eigenständige Verkaufsflächen für Erotikartikel sind nicht zulässig.

2. Kino,

3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / -räume,

4. Gebäude / Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,

5. Schank- und Speisewirtschaften,

6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

7. Anlagen für soziale Zwecke,

8. Anlagen für sportliche Zwecke,

9. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die der Freizeitgestaltung dienen,

10. Wohngebäude / Wohnungen,

11. Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen,

12. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,

2. Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution.

Die maßgeblichen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der ‚Neumarkter Liste‘ von 2015 (siehe Pkt. 1.4) enthalten.“

Begründung:

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. verfolgt das Ziel den innerstädtischen Versorgungsbereich zu ergänzen und zu erweitern. Mit dem als Sondergebiet ausgewiesenen Standort werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein Einkaufszentrum in einem einheitlich geplanten Gebäudekomplex mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel, Wohnen und Kino zu entwickeln.

Das breite Nutzungsspektrum mit einem funktionalen Schwerpunkt auf großflächigem Einzelhandel als Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs (Kernstadt) entspricht grundsätzlich der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO. Kerngebiete stellen die „klassischen“ Einkaufsbereiche in großen Städten dar, entsprechend träge die Typisierung eines Kerngebietes auf das vorliegende Gebiet zu.

Problematisch stellt sich jedoch dar, dass im Kerngebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe unbegrenzt zulässig sind. Für eine Begrenzung der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben – bspw. sortimentsbezogen – gibt es in Kerngebieten keine geeigneten Rechtsgrundlagen. Die unbeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandel kann jedoch gegen die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen. Dies wäre im vorliegenden Gebiet bei einer unbegrenzten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Fall. Da folglich die Steuerung des Einzelhandels über eine Verkaufsflächenbeschränkung erforderlich ist, kommt die Ausweisung eines Kerngebietes planungsrechtlich nicht in Frage.

Eine Möglichkeit, den Einzelhandel zu steuern und damit den Zielen der Raumordnung und dem interkommunalen Abstimmungsgebot zu entsprechen, bietet lediglich die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn das Gebiet dadurch geprägt ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Charakteristikum eines Sondergebietes ist, dass die Gemeinde selbst definieren kann und muss, welche Zweckbestimmung das Sondergebiet haben soll und welche Nutzungen zulässig sein sollen. Damit kann die Gemeinde die Merkmale zur Art der baulichen Nutzung bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Dabei kann u.a. der Einzelhandel in einem Einkaufszentrum hinsichtlich der zulässigen Sortimente, der maximalen Gesamtverkaufsfläche sowie der maximalen Verkaufsfläche der jeweiligen Sortimente gesteuert werden.⁵⁵ Eine wesentliche Unterscheidung hinsichtlich der einzelnen Nutzungsbausteine liegt im betreffenden Gebiet nicht vor. Jedoch ist es durch die zwingende Pflicht, die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot) erforderlich, trotz der auf ein Kerngebiet zutreffenden Nutzungsarten ein Sondergebiet auszuweisen.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend dem Konzept der Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH, die als Vorhabenträger beabsichtigen, einen einheitlich geplanten Gebäudekomplex mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino zu entwickeln. Durch die Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels und von Dienstleistungsbetrieben in einem einheitlich geplanten und finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex entspricht die vorgesehene Nutzung der Definition eines Einkaufszent-

⁵⁵ Vgl. Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, S. 126

rums.⁵⁶ Daher werden als Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet die Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie für die darüber hinausgehenden Nutzungen wie Büros festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass durch die Zulassung von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben keine Zustände entstehen, welche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen oder die zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen führen, wird das Ausmaß der Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Regelungen begrenzt: Es werden sortimentsbezogene, maximale Verkaufsflächen sowie eine Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums festgesetzt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 13.100 m², die sich aus den weiterhin genannten zulässigen Sortimenten mit jeweils maximal zulässiger Verkaufsfläche zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich durch die reine Addition der Verkaufsflächen ein höherer Wert als 13.100 m² ergibt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die einzelnen Sortimente eine gewisse Flexibilität erhalten werden soll. Sollte die Gesamtverkaufsfläche durch Teile der Sortimente bereits erreicht worden sein, sind weitere Sortimente nicht mehr zulässig. Hier ist nicht von einem Windhundrennen auszugehen, denn der „NeueMarkt“ wird einheitlich von einem einzelnen Betreiber als Einkaufszentrum entwickelt, so dass keine Nachteile für mögliche Wettbewerber entstehen.

Grundlage für die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen ist das Gutachten „Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d. OPf., Nürnberger Str./Dammstr.“ und die ergänzende „Gutachterliche Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planvorhaben“ der Gutachter BBE, Köln vom August 2010 bzw. Februar 2012. Hierin wird ausgeführt, dass durch Einhaltung der im Gutachten enthaltenen Verkaufsflächenobergrenzen weder raumordnerische noch städtebauliche Ziele oder die Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO verletzt werden. Die Angaben aus dem Gutachten werden als Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente und die Gesamtverkaufsfläche übernommen. Ergänzt wurde die Festsetzung von einer Maßgabe aus dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens, wonach sich die maximalen sortimentsbezogenen Gesamtverkaufsflächen auf das Kern- und das Randsortiment beziehen.

Für die Sortimente Elektro, Unterhaltungselektronik und Lampen/Leuchten ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m² festgesetzt, mit einer weiteren Differenzierung zu den Sortimenten „Weiße Ware“ und „Braune Ware“: So darf das Sortiment „Weiße Ware“ höchstens 1.400 m² Sortiment „Braune Ware“ höchstens 2.000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Nach der Neumarkter Liste fallen unter „Weiße Ware“ die Sortimente „Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse“, „Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)“ (Warengruppen 52.45.1 und 52.44.2) sowie unter „Braune Ware“ die Sortimente „Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger“, „Foto- und optische Erzeugnisse“, Computer, -Computerteile und Software“ und „Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone“ (Warengruppen 52.46.2, 52.49.4, 52.49.5 und 52.49.6).

Innerhalb der Sortimente nicht zulässig sind eigenständige Verkaufsflächen für Erotikartikel. Die Umgebung nach Norden, Osten und Westen des Sondergebietes besteht weitestgehend aus Wohnnutzung, welche einen besonderen Schutzanspruch hat. Hierin ist der Ausschluss begründet, denn ein Ladengeschäft mit Erotikartikeln in der Auslage oder einer Werbung

⁵⁶ Vgl. Ernst, Zinkhahn, Bielenberg: Baugesetzbuch. BauNVO § 11 Rn 49

von Sex-Artikeln ist im Zusammenhang mit Wohnnutzungen als kritisch anzusehen und kann die städtebauliche Qualität beeinträchtigen.

Da vorgesehen ist, das Plangebiet als attraktive Ergänzung des Zentrums von Neumarkt zu entwickeln, sind entsprechend Betriebe, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar sind, ausgeschlossen:

Im Sondergebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Von diesen gehen nach dem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungsschatz negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte aus.⁵⁷ Es handelt sich bei diesem Effekt um eine Entwertung von Gebieten, die sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dessen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Vergnügungsstätten sollen daher grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen entstehen. Auch Betriebe, die nicht zu den Vergnügungsbetrieben zählen, jedoch vergleichbare städtebaulichen Wirkungen hervorrufen, sind mit dem Wohnen grundsätzlich nicht vereinbar.⁵⁸ Weiterhin befinden sich im Umfeld Schulen, die ebenfalls vor nachteiligen Auswirkungen geschützt werden sollen. Entsprechend sind aufgrund der Nähe zu Wohngebieten und Schulen im Umfeld Vergnügungsstätten im Sondergebiet nicht zulässig.

Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sind im Sondergebiet ebenfalls nicht zulässig. Bauplanungsrechtlich sind solche Einrichtungen nach der allgemeinen Auffassung in Lehre und Rechtsprechung keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe eigener Art.⁵⁹ Sie können ebenso wie Vergnügungsstätten zu negativen städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere den beschriebenen Trading-Down-Effekten führen. Vor allem Wohnnutzungen können beeinträchtigt werden. Aber auch für andere Nutzungen z. B. Einzelhandels und Dienstleistungen verliert der Standort im Umfeld der ausgeschlossenen Betriebe an Attraktivität, weil Kunden z.B. ein subjektives Unsicherheitsgefühl verspüren. Entsprechend werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die Festsetzung zum Sondergebiet angepasst: Ein Ziel ist das Ergänzen der vorhandenen Nutzungen im „NeuenMarkt“ durch die Nutzungen Fitnessstudio und Indoor-Freizeiteinrichtung für Kinder. Daher werden die allgemein zulässigen Nutzungen durch „Anlagen für sportliche Zwecke“ und „sonstige Gewerbebetriebe, die der Freizeitgestaltung dienen“ ergänzt. Diese Nutzungen haben sich in den letzten Jahren im Rahmen einer zunehmenden Erlebnisorientierung in den Betreiberkonzepten von Einkaufszentren durchgesetzt.

⁵⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08, www.bverwg.de

⁵⁸ Vgl. z.B. VGH München, Urteil vom 29.12.2003 – 25 B 98.3582, NVwZ-RR 01/2005, S. 15 in Bezug auf Swinger-Clubs; VGH Mannheim, Urteil vom 04.08.1955 – 5 S 846/95, NJWE-MietR 06/1996, S. 136 in Bezug auf Wohnungsprostitution

⁵⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21.83, NJW 27-28/1984, S. 1574; BVerwG, Beschluss vom 28.06.1995 – 4 B 137.95, NwZ-RR 02/1996, S. 84

Weiterhin wird die Gesamtverkaufsfläche um 900 qm auf nunmehr 14.000 qm sowie die Verkaufsflächen zu den Sortimenten „Bekleidung“, „Schuhe“, „Sportbekleidung, -schuhe, -artikel“ und „Spielwaren“ erhöht. Betreiberänderungen und das Erfordernis von Anpassungen des Angebotes zur Austarierung eines geeigneten Angebots-Mixes sind insbesondere in der Anlaufphase von komplex strukturierten Einzelhandelsprojekten nicht unüblich. Die geplante Anpassung des Einzelhandelsangebotes im Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ stellt im Wesentlichen eine Flexibilisierung der auch bereits im gültigen Bebauungsplan weitgehend möglichen Gesamtgröße der „Sortimente des Innenstadtbedarfes“ (laut LEP Definition) dar, hierzu zählt u.a. Bekleidung. Die im Einzelnen geplanten Erweiterungen bei den „Sortimenten des Innenstadtbedarfes“ sind sortimentsweise maximal zulässige Verkaufsflächen. In der Summe ist die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche entscheidend, welche keine Ausschöpfung aller maximal zulässigen sortimentsweisen Verkaufsflächen erlaubt. Die insgesamt zusätzlich realisierbare Verkaufsfläche mit einer Verkaufsflächenenerweiterung um 900 m² bedeutet eine Erweiterung um ca. 7 %.

Die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, September 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass durch „die Erweiterung der Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt [...] keine wesentliche Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt zu erwarten [ist]. Trotz der zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamtfunktionsfähigkeit verlieren werden. In Folge der vorgesehenen Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind stadtbildprägende Zunahmen von Leerständen nicht zu erwarten, da der Hauptgeschäftsbereich tendenziell gestärkt wird, die Nebenlagen durch nachfolgende Nutzungen im Dienstleistungsbereich, aber auch durch Innenstadtwohnnutzungen, funktionsfähig bleiben.“⁶⁰

Die Sortimentsliste wird entsprechend der Aktualisierung der Neumarkter Liste nach der „Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2015) angepasst.

Die geplante Nutzung Kindergarten / Kindertagesstätte fällt unter die bislang bereits zulässige Nutzung „Anlagen für soziale Zwecke“.

17.1.1.2 Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Parken und Verwaltung“ (§ 11 BauNVO)

Festsetzung

„Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Parken und Verwaltung‘ dient der Unterbringung eines Parkhauses sowie von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Zulässig sind:

1. *Parkhaus für öffentliche und private Stellplätze sowie zum Nachweis erforderlicher Stellplätze aus dem Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ und dem Flurstück Nr. 847/8,*

⁶⁰ Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 75, September 2016

2. Büro- und Verwaltungsgebäude.“

Begründung

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung zusätzlicher Flächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Dafür soll auf der heute bestehenden ebenerdigen Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ein Parkhaus errichtet werden. In diesem Parkhaus sollen neben den zusätzlichen Stellplätzen für den „NeuenMarkt“ auch Stellplätze für die benachbarten Nutzungen an der Nürnberger Straße, wie der Flussmeisterei (Flurstück Nr. 847/8) und dem Landratsamt, untergebracht werden. Damit werden auch Stellplätze in das Parkhaus verlagert, die heute auf der Parkplatzfläche liegen, grundbuchlich gesichert sind und auch künftig an dieser Stelle nachgewiesen werden müssen (bspw. der Flussmeisterei).

Grundsätzlich ist langfristig für das Parkhaus auch eine öffentliche Nutzung denkbar und eine entsprechende Flexibilität in der Festsetzung bereits enthalten. Dies wurde auch bereits in den begleitenden Verkehrs- und Schallgutachten auf die Verträglichkeit geprüft (vgl. Kap. 15 und 8.1.3).

Zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße soll darüber hinaus ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Dieses soll das Parkhaus bzgl. der Gebäudehöhe überragen und damit das Parkhaus sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen. Außerdem soll es neben den Gebäuden des Landratsamts eine städtebaulich angemessene Fortführung von höheren (Verwaltungs-)Gebäuden in Richtung des Ludwig-Main-Donau-Kanals gewährleisten. Die Stellplätze dieses Büro- und Verwaltungsgebäudes sollen ebenfalls im Parkhaus im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ untergebracht werden.

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ entsprechen gewerblichen Nutzungen und könnten damit grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Es wird jedoch ein Sondergebiet festgesetzt, da zum einen nur ein sehr beschränkter Umfang der in Gewerbegebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzungen ermöglicht werden soll. Zum anderen dient das Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ der Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen aus dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“, woraus sich die Erforderlichkeit ergibt, ein Sondergebiet festzusetzen: Stellplätze, die als Nebenanlagen einer anderen Hauptnutzung zugeordnet sind, können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nur im gleichen Baugebiet wie die Hauptnutzung bzw. in einem eigens für Stellplatzanlagen geschaffenen Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO zugelassen werden (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4 NB 19/90). Dieser Rechtsprechung wird gefolgt und entsprechend ein Sondergebiet festgesetzt.

17.1.1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Festsetzung

„Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie in Form von Sexshops,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten,
5. Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution.

Die maßgeblichen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der ‚Neumarkter Liste‘ von 2015 (siehe Pkt. 1.4) enthalten.“

Begründung

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung einer „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke. Auf den bislang zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sollen künftig Gewerbe- und Wohnnutzungen kombiniert werden. Damit können Grundstücke, die bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt wurden, an die bestehende dichtere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg angepasst werden und gleichzeitig ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dichten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Darüber hinaus folgt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Für das Grundstück westlich des Schwarzachwegs gibt es ein konkretes Konzept, das eine gemischte Nutzung vorsieht: Entlang des Schwarzachwegs wird zur Fassung des Straßenraums Schwarzachweg und im Übergang zum „NeuenMarkt“ ein Boardinghaus in den Obergeschossen sowie eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Hier wäre Einzelhandel in Form eines Küchenstudios oder Fahrradladen denkbar. Im rückwärtigen Bereich soll im Übergang zu der lockereren bestehenden Wohnbebauung Wohnnutzung entstehen.

Ein Boardinghouse ist eine Einrichtung, die „vor allem für solche Personen gedacht ist, die (meist geschäftlich) über einen längeren Zeitraum am Ort verweilen müssen und denen dabei eine gewisse Eigenständigkeit und Unabhängigkeit von hoteltypischen Serviceleistungen auch aus Kostengründen wichtig ist“ (vgl. Hermanns/Hönig, BauR 2001, 1523ff.). Es stellt somit grundsätzlich „eine Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar“ (Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. 7. 2006 - 2 S 2/06). Mit dem Angebot eines Boardinghauses will die Fa. Bögl ein Angebot für ihre Mitarbeiter oder Externe schaffen, die für Schulungen oder ähnliches längere Zeit in Neumarkt verweilen

und denen als Unterkunft eine Mischung aus Wohnung und Hotelzimmer angeboten werden soll. Das Boardinghaus soll eine Ergänzung des aktuellen Bestands an Beherbergungsangeboten in Neumarkt sein. Es soll durch das andersartige Konzept bzw. die andere Zielgruppe bewusst keine Konkurrenz zu Hotels (auch nicht zu dem eigenen Hotel im NeuenMarkt) aufgebaut werden. Mit dem Angebot eines Boardinghauses will die Fa. Bögl ein Angebot für ihre Mitarbeiter oder Externe schaffen, die für Schulungen oder ähnliches längere Zeit in Neumarkt verweilen und denen als Unterkunft eine Mischung aus Wohnung und Hotelzimmer angeboten werden soll.

Für das Grundstück nördlich des „NeuenMarkts“ liegt noch kein Konzept vor. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Neumarkt und es wird beim Verkauf von Seiten der Stadt sichergestellt, dass das Mischungsverhältnis eingehalten wird.

Das Grundstück an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg wird in Kombination von Wohnnutzung mit gewerblichen Einrichtungen bereits gemischt genutzt. Dieses Grundstück soll baulich umstrukturiert werden.

Da die Konzepte (noch) nicht so detailliert ausgearbeitet sind wie das Konzept zum „NeuenMarkt“, sollen wenige planerische Einschränkungen gemacht und eine maximale Nutzungsflexibilität von Wohnen und nicht störendem Gewerbe ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 6 BauNVO entspricht. Durch die vorgesehenen Modifikationen wird der allgemeine Nutzungszweck des Mischgebiets, für das gleichwertige Nebeneinander von Wohnungen und nicht störender gewerblicher Nutzung entscheidend ist, nicht in Frage gestellt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus der nicht unbegrenzt verträglichen zusätzlichen Verkaufsfläche für die Innenstadt von Neumarkt. Da die Mischgebiete sich nicht im zentralen Versorgungsbereich aus dem „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz“ (BBE, April 2015) befinden, entspricht der Ausschluss den hier definierten Zielen, wonach „grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen **Betrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten an außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsgebietes** gelegenen Standorten und ggf. auch von nicht-großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/ Standort) durch entsprechende Bauleitplanung **ausgeschlossen** werden soll.“⁶¹

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Form von Sexshops, von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie von Vergnügungsstätten betrifft nur eine Nische des breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der erwarteten negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe und des möglicherweise entstehenden Trading-Down-Effektes sind diese nicht zulässig. Zu den Gründen wird ergänzend auf die Begründung zum Sondergebiet „Einkaufszentrum“ verwiesen.

Die darüber hinaus nicht zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind für die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nicht von entscheidender Bedeutung. Ausgeschlossen werden sie aufgrund ihrer möglichen Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung: Beide Betriebsarten widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung nicht dem Ziel, das Gebiet zu einem urba-

⁶¹ BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 58

nen Stadtquartier zu entwickeln, das sich durch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und eine innenstadttypische Bebauungsdichte auszeichnet. Auch dem Ziel, städtebauliche Raumkanten auszubilden, würde eine Bebauung mit Tankstellen oder mit einem Gartenbaubetrieb widersprechen. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr und Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in einem Mischgebiet integriert werden. Im vorliegenden Fall ist dies nicht möglich. Die Mischgebiete sollen aufgrund der benachbarten daher nicht durch an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche und immissionsträchtige Nutzungen belegt werden.

17.1.1.4 Lärmkontingentierung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Festsetzung

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO	56	41

Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus.}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	48	90	0	0
B	90	116	+4	+7
C	116	168	+4	+10
D	168	218	+4	+3
E	218	323	+4	+8
F	323	356	+4	+6
G	356	48	+3	+3

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$$x = 4460641 \text{ (Rechtswert)} / y = 5460860 \text{ (Hochwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).“

Begründung

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor den Gewerbelärmeinwirkungen durch die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen erfolgt die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Sondergebiet gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006. Damit wird das Sondergebiet in seiner Art der baulichen Nutzung nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Festsetzung angegebenen Emissionskontingente LEK_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden Emissionskontingente einschließlich richtungsabhängiger Zusatzkontingente für die Richtungssektoren „A“ bis „F“ ermittelt. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Emissionskontingentes LEK und des Zusatzkontingentes LEK_{zus} im jeweiligen Richtungssektor.

Die zulässigen Geräuschemissionen des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 so begrenzt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen der innerhalb des Sondergebiets zulässigen Betriebe und Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen. Mit der Festsetzung von Geräuschkontingenten wird im Bebauungsplan eindeutig und nachvollziehbar geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Zur Vermeidung späterer Lärmkonflikte ist im Baugenehmigungsverfahren frühzeitig ein qualifiziertes Schallschutzgutachten zur Untersuchung und Bewertung der Planungen einzuholen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente „tags“ und „nachts“ eingehalten werden und es ist ggf. darzustellen, welche Lärmschutzmaßnahmen hierzu erforderlich sind.

Im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wird für die Flächen westlich des Schwarzachwegs und nördlich des Einkaufszentrums eine Änderung der Gebietskategorie vom Allgemeinen Wohngebiet zu Mischgebiet vorgenommen. Der bisher im Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ festgesetzte Richtungssektor „E“ wird entsprechend vergrößert und der Richtungssektor „F“ in zwei Sektoren aufgeteilt (hier: „F“ und „G“). Die Zusatzkontingente tags/nachts in Richtung der vorgenannten Flächen (hier: „neuer“ Sektor „F“) werden erhöht. Im „neuen“ Sektor „G“ bleiben die festgesetzten Kontingente unverändert.

17.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

17.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festsetzung

„Für die Baugebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.“

Begründung

Im Bebauungsplan wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die Überbauung der Flächen zu steuern. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird eine zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt. Da für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze von 0,8 definiert wird, wird folglich die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzungen überschritten.

Die zulässige Grundstücksausnutzung orientiert sich an der städtebaulichen Zielstellung, im Plangebiet einen Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Nutzungsbausteinen zu entwickeln. Um die mit dem Konzept verbundene bauliche Ausnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine Grundflächenzahl von 1,0 festzusetzen. Grundsätzlich müssten für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung die Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein. Beim Sondergebiet liegt jedoch eine andere Fallkonstellation vor: Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet orientiert sich an der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Kerngebiete. Wie bereits im Kapitel zur Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes dargelegt, wird wegen der Anpassung und Einhaltung von regionalplanerischen Zielvorstellungen ein Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung für das Gebiet festgesetzt. Jedoch ist das breite Nutzungsspektrum mit einem funktionalen Schwerpunkt auf großflächigem Einzelhandel als Erweiterung der Kernstadt grundsätzlich analog der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO zu sehen. Die zulässige Obergrenze für GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt für Kerngebiete 1,0. Aus diesem Grunde wird die zulässige Obergrenze des Kerngebietes für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung herangezogen. Sowohl im Nutzungsspektrum als auch beim Maß der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet folglich analog dem Charakter eines Kerngebiets eingestuft.

Für das Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ wird eine zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze zur GRZ.

Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen ebenfalls den Obergrenzen für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann die GRZ von 0,6 für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird als ausreichend erachtet.

17.1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Festsetzung

„Für das Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ sowie die Mischgebiete wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.“

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.“

Begründung

Im Bebauungsplan wird für die Baugebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt, um die städtebauliche Dichte im Plangebiet zu steuern. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Auch hier orientieren sich die Festsetzungen an der städtebaulichen Zielstellung, im Plangebiet einen Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Nutzungsbausteinen zu entwickeln. Um die mit dem Konzept angestrebte bauliche Dichte planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine höhere Geschossflächenzahl festzusetzen als für Sondergebiete in § 17 BauNVO vorgesehen (2,4). Grundsätzlich müssten für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung die Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein. Beim Sondergebiet liegt jedoch wie bei der GRZ eine andere Fallkonstellation vor:

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet orientiert sich an der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Kerngebiete. Wie bereits im Kapitel zur Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes dargelegt, wird wegen der Anpassung und Einhaltung von regionalplanerischen Zielvorstellungen ein Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung für das Gebiet festgesetzt. Jedoch ist das breite Nutzungsspektrum mit einem funktionalen Schwerpunkt auf großflächigem Einzelhandel als Erweiterung der Kernstadt grundsätzlich analog der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO einzustufen. Die zulässige Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete beträgt 3,0. Aus diesem Grunde werden auch diese Obergrenzen für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet herangezogen.

Für die Mischgebiete wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Obergrenzen für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Diese Flächen wurden bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt: große Grundstücke mit niedriger Bebauung. Mit der Planung soll die Ausnutzung der Grundstücke an die bestehende dichtere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg angepasst und gleichzeitig ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dichten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Darüber hinaus folgt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

17.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

„Für die Mischgebiete wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag festgesetzt.“

Begründung

Durch Eintrag in die Planzeichnung wird für die Mischgebiete die maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, die entlang des Schwarzachwegs die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ergänzt.

Diese Flächen wurden bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt: Große Grundstücke mit niedriger Bebauung. Mit der Planung soll die Ausnutzung des Grundstücks an die bestehende höhere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg (1 – 3 Vollgeschosse) angepasst werden. Gleichzeitig wird ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den mit in der Regel 2 Vollgeschossen niedrigeren Gebäuden in den benachbarten Wohngebieten geschaffen. Darüber hinaus folgt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

17.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Festsetzung

„Für die Baugebiete wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max) gemäß Planeintrag festgesetzt.“

Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) um maximal 4,0 m auf höchstens 10% der jeweiligen Ebene überschritten werden. Solaranlagen und Kamine sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.

Diese Ausnahme gilt nicht für den in der Planzeichnung schraffierten Bereich mit der Nr. 1, in dem keine technischen Aufbauten zulässig sind.

In dem in der Planzeichnung schraffierten Bereich mit der Nr. 2 darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten insgesamt auf maximal 436,1 m ü.NN auf höchstens 10% der jeweiligen Ebene überschritten werden.

Die Ebenen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen definiert.

Ausnahme: sind Überdachungen bis zu einer Höhe von maximal 8,1 m auf 20 % bzw. 2,0 m auf 35 % der jeweiligen Ebene zulässig.

Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch Umwehrungen und technische Aufbauten im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“

In dem in der Planzeichnung mit „Bereich E“ bezeichneten Bereich darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für notwendige Umwehrungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen dürfen ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen, Rampendächer) auf höchstens 15 % der jeweiligen Ebene um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante

Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante sind bis zu einer maximalen Tiefe von 410,0 m ü.NN zulässig.“

Begründung

Durch Eintrag in die Planzeichnung bzw. die textliche Festsetzung wird die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante baulicher Anlagen über NN (Normal-Null). Als Oberkante gilt die Oberkante der Attika. Abgegrenzt werden die unterschiedlichen Höhen durch Baugrenzen bzw. Baulinien.

Die Fläche des Geltungsbereichs weist ein uneinheitliches Geländeniveau auf. Die große Brachfläche im Plangebiet ist von Süd nach Nord geneigt und fällt von Nürnberger bzw. Dammstraße um ca. 3 m nach Norden zur Wohnbebauung hin ab. Das Gelände der Dammstraße steigt von West nach Ost bis zur Einmündung der Altdorfer Straße um 2 bis 3 m an, um im weiteren Verlauf als Amberger Straße weiter anzusteigen. Um auf diese Höhenunterschiede zu reagieren, werden im Bebauungsplan jeweils die absoluten Höhen der Gebäude über NN festgesetzt – ohne einen Bezugspunkt. Den Höhenfestsetzungen liegt damit ein eindeutig bestimmtes und unveränderliches Höhenniveau zu Grunde.

Die Definition der Höhen baulicher Anlagen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ orientiert sich an der besonderen städtebaulichen Standortsituation gegenüber dem Unteren Tor, der Lage am Ende der Oberen und Unteren Marktstraße, die die Altstadt Neumarkts prägt. Die architektonisch/städtebauliche Zielsetzung sieht einen grundsätzlich eingeschossigen Baukörper auf dem Großteil des Sondergebiets vor, auf den weitere Gebäudeteile aufgesetzt sind. Der Grundbaukörper ist mit einer OK max von 428,0 m ü.NN bzw. 430,0 ü.NN festgesetzt.

An der Dammstraße und Nürnberger Straße ist ein insgesamt etwa viergeschossiger Gebäuderiegel zulässig, in dem Fassadengliedernde Einschnitte eingefügt sind. Diese ergeben sich aus der architektonischen Idee, teilweise Stockwerke nach hinten zu versetzen, um den Eindruck mehrerer Einzelgebäude zu erwecken. Der Riegel wird mit einem Baufenster mit einer OK max von 439,0 ü.NN definiert, die Einschnitte variieren mit einer OK max von 430,7 ü.NN bis 434,4 ü.NN. 3 Gebäudeteile liegen um 0,2 m bzw. 0,7 m über der festgesetzten Höhe des Riegels. Hier sollen im Sinne einer optischen und gestalterischen Optimierung

technische Anlagen und Aufbauten (bspw. Treppen) auf dem Dach durch eine geringfügige Erhöhung der Attika verdeckt werden.

Entlang des Schwarzachwegs ist ein insgesamt etwa dreigeschossiger Gebäuderiegel zulässig. Die Höhe dieses Gebäudeteils wird auf 434,5 m ü.NN festgesetzt. Ergänzt wird dieser Gebäuderiegel durch ein vom Schwarzachweg zurückgesetztes Staffelgeschoss (3. Obergeschoss, Baugrenzen mit einer OK max von 438,2 m).

In der Mitte des Sondergebiets Einkaufszentrum befinden sich punktförmige Aufbauten für ein mögliches Kino und für technische Anlagen wie die Lüftungs- und Technikzentrale – festgesetzt mit 436,1 ü.NN und 439,0 ü.NN.

Weiterhin festgesetzt sind maximale Höhen baulicher Anlagen (teilweise der Brüstung) für eine Terrasse im Westen am Schwarzachweg sowie Umläufe und Treppenanlagen (Retungswege).

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans und den damit zusammenhängenden Nutzungserweiterungen bzw. -änderungen für den „NeuenMarkt“ ist zu deren Unterbringung die Aufstockung des Gebäudekomplexes um weitere Gebäudeteile erforderlich. Da sich im westlichen Teilbereich des Gebäudekomplexes bereits höhere Gebäudeteile befinden, werden die Aufstockungen im östlichen Bereich des Sondergebiets angeordnet, wo sie städtebaulich verträglicher sind. Hier werden um die Lüftungs- und Technikzentrale herum Ebenen mit der Höhe von 432,6 m ü.NN am östlichen Rand, 433,8 m ü.NN nördlich der Lüftungs- und Technikzentrale und 435,2 m ü.NN im mittleren Bereich in Richtung der Mall eingefügt. Der höchste Bereich ist derjenige Bereich, der am weitesten von der Wohnbebauung im Osten entfernt liegt, um die Nachbarschaft möglichst wenig durch Schattenwurf zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang werden auch ergänzende Festsetzungen zu Bereichen getroffen, in denen keine technischen Aufbauten zulässig sind (s.u.).

Die Höhe des Unteren Tors am nördlichen Eingang zur Altstadt beträgt ca. 438 m. Die Höhendifferenz zwischen der Firstlinie des Unteren Tors und dem Vorhaben „NeuerMarkt“ wird auf einer Entfernung von rund 100 m nicht wahrnehmbar sein und damit als städtebaulich verträglich eingestuft. Der erhaltenswerten Dominanz der Einzelbauten Unteres Tor und Rathaus wird damit Rechnung getragen. Mit den festgesetzten Fassadeneinschnitten sowie der vorgesehenen vertikalen Gliederung der Fassade entlang der Dammstraße / Nürnberger Straße wird die kleinteilige Altstadt „gestalterisch zitiert“.

An das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ schließen eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg sowie bei den Grundstücken an der Bernfurter Straße bzw. der Prälat-Buchner-Straße Gärten an, so dass der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums durch einen ausreichenden Abstand zur Umgebungsbebauung nicht zu nah an die umgebenden Gebäude heranrückt und städtebaulich keine erdrückende Wirkung zu befürchten ist.

Im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ ist lediglich eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, keine Geschossflächenzahl. Damit kann das bauliche Erscheinungsbild der geplanten Baukörper in einer geeigneten Weise abgebildet werden.

Zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße soll darüber hinaus ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Dieses soll das Parkhaus bzgl. der Gebäudehöhe überragen und damit das Parkhaus sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen. Außerdem soll es neben den Gebäuden des Landratsamts eine städtebaulich angemessene Fortführung von höheren (Verwaltungs-)Gebäuden in Richtung des Ludwig-Main-Donau-Kanals gewährleisten.

In den Mischgebieten wird ebenfalls eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die festgesetzte Höhe in den Mischgebieten westlich des Schwarzachwegs orientiert sich an der bestehenden höheren Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg und soll gleichzeitig einen städtebaulich angemessenen Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dichten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten im Westen schaffen. Entsprechend ist die Höhe nach Westen hin abgestuft. Nördlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ wird aufgrund des größeren Abstands zum Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ und den angrenzenden niedrigeren Wohngebäuden eine geringere Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Entsprechend ist die festgesetzte Höhe hier ebenfalls als Übergang zwischen dem „NeuenMarkt“ und den nördlich angrenzenden Wohngebieten zu sehen.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das höchste Bauteil ohne technische Aufbauten. Technische Aufbauten auf den Dächern wie z. B. Aufzüge und Belüftungseinrichtungen sind insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden üblicherweise erforderlich. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) überschritten werden. Damit wird Flexibilität gewährleistet. Technische Anlagen auf den Dächern können dazu führen, dass die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden negativ beeinflusst wird. Dies ist dann der Fall, wenn sie in größerer Anzahl und/oder an den Außenkanten des Gebäudes installiert werden.

Für Überdachungen ist festgesetzt, dass sie maximal 20 % bzw. 35 % der jeweiligen Ebene überdecken und nicht höher als 8,1 m bzw. 2,0 m sein dürfen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Überdachung im Verhältnis zum Gebäude untergeordnet ist. Unter Überdachung sind Dachaufbauten und gläserne Überdeckungen zu verstehen, wie sie bspw. über Malls als Wetterschutz vorkommen.

Ausnahmen stellen Solaranlagen und Kamine dar. Für diese ist keine maximale Höhe oder prozentuale flächenmäßige Beschränkung festgesetzt.

Hintergrund für die Ausnahme für Solaranlagen ist, dass bei einer Beschränkung der Errichtung von Solaranlagen das vorhandene Potential der großen Dachflächen nicht angemessen genutzt werden könnte: Zum einen könnten auf großen zusammenhängenden Flächen durch eine prozentuale flächenmäßige Beschränkung trotz einer Eignung nur Teilbereiche mit Solaranlagen bestückt werden. Zum anderen sind für die Errichtung von Solaranlagen nicht alle festgesetzten Ebenen geeignet – bspw. weil die Ebenen durch andere und höhere Bauteile verschattet werden (Eigenverschattung), durch die Form der jeweiligen Ebene keine optimale Ausrichtung der Solaranlagen erfolgen kann oder Dachflächen (Mall) auf der Ebene vorgesehen sind. Darüber hinaus bedeutet eine flächenmäßige Bündelung der Solaranlagen eine wirtschaftliche und technische Optimierung.

Da die Stadt Neumarkt den Einsatz und die Versorgung des NeuenMarkts mit regenerativen Energien unterstützt, sollen daher keine Festsetzungen getroffen werden, die den Einsatz von Solaranlagen erschweren.

Eine Beschränkung für Kamine erfolgt nicht, da erst im Baugenehmigungsverfahren die genaue Lage und immissionstechnisch erforderliche Höhe festgelegt wird.

Von der Möglichkeit, die festgesetzten Höhen zu überschreiten, ist die Ebene mit der OK max von 436,1 m ü.NN ausgenommen: Hier sind keinerlei technischen Aufbauten oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen zulässig. Dies begründet sich damit, dass an dieser Stelle in früheren Planungsstadien die nicht-eingehauste Technikzentrale vorgesehen war. Durch das Ziel der optischen / gestalterischen Optimierung soll nun ein geschlossener Baukörper gebaut werden, so dass nach Osten hin keine technischen Geräte sichtbar sind. Durch dieses Ziel ist eine Erhöhung des Baukörpers an dieser Stelle erforderlich. Diese Höhe soll nun aus Gründen des Nachbarschutzes nicht mehr durch technische Aufbauten überschritten werden können.

Auch in dem im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Planzeichnung schraffierten Bereich mit der Nr. 1 sind keine technischen Aufbauten zulässig. Damit soll eine möglichst geringe Verschattung der östlich angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet werden. Lediglich in den weiter von der östlichen baulichen Kante liegenden Bereichen in der Gebäudekomplex-Mitte (schraffierter Bereich mit der Nr. 2) sind technische Aufbauten zulässig. Diese dürfen jedoch nicht höher sein als die Höhe der Technikzentrale mit 436,1 m ü.NN.

Im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ darf im rückwärtigen Bereich nach Westen die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für notwendige Umwehrungen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Damit kann grundsätzlich ein weiteres (offenes) Parkdeck nach Bedarf errichtet werden. Da damit die in den entsprechenden Gutachten untersuchte Anzahl der Stellplätze von ca. 420 Stellplätzen voraussichtlich überschritten werden würde, ist ein Nachweis der Verträglichkeit im Hinblick auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit und Schallschutz in nachfolgenden Genehmigungsverfahren erforderlich. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen zu den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für das Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ (Kap.17.1.11) in dieser Begründung sowie die jeweiligen Fachgutachten zu verweisen.

Für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) werden darüber hinaus Festsetzungen zur maximalen Tiefe getroffen. Die festgesetzte Tiefe für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche gilt auch für Nebenanlagen wie Regenrückhaltebecken oder Erdwärme-/Geothermiesonden sowie Fundamente und Gründungsbauteile (z.B. Bohrpfähle bzw. Pfahlgründungen). Die Tiefe von 410,0 m ü.NN ergibt sich aus den besonderen Anforderungen, die an ein Sonderbauwerk dieser Art gestellt werden. Für ein Vorhaben dieser Art ist der Nachweis zahlreicher (technischer) Anlagen, eines großen Stellplatzangebots sowie Nebenräumen erforderlich. Unter Zugrundelegung des ungefähren geplanten Raumprogramms wäre eine oberirdische Anordnung dieses Raumbedarfes architektonisch und städtebaulich nicht befriedigend – auch hinsichtlich der Baumasse.

Die Festsetzung einer maximalen Tiefe ist erforderlich, da sich unterhalb des Geländes Grundwasserspeicher befinden, die insbesondere für die ortsansässigen Brauereien von großer Bedeutung sind und nicht beeinträchtigt werden sollen.

Dem Fachgutachten „Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan 054/1 Unteres Tor II der Stadt Neumarkt (Dr. K.-H. Prösl, Sachverständigenbüro für Grundwasser, September 2013), das sich auf die Auswertung der vorhandenen Datenlage stützt, ist auf Seite 22 unter Punkt 6 Schlussfolgerung zu entnehmen, dass „... die unterjurassische Schichtfolge [...] eine wirksame Barriere gegenüber vordringendem Oberflächenwasser dar[stellt]. Da es grundsätzlich im Rahmen von Bohrungen zu einer Störung des Gesteinsverbandes kommen kann, wird vorgeschlagen, als Untergrenze von Eingriffen in diese Schichtfolge das Höhenniveau 405 m ü.NN anzusetzen. Somit kann die notwendige wirksame Trennschicht in ihrer Funktion erhalten werden.“

Die Festsetzung orientiert sich am gutachterlichen Vorschlag (mit einem zusätzlichen Puffer von 5 m).

17.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

„In den Baugebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien plangraphisch festgesetzt.“

Ausnahmeregelung zur Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baulinien im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ dürfen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.

Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ dürfen ausnahmsweise bis zur Baugebietsgrenze sowie an der Nürnberger Straße um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.

Zusätzlich dürfen die festgesetzten nach Osten weisenden Baugrenzen im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ ausnahmsweise in einem Bereich von 22,0 m, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, um bis zu 8,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.

Die festgesetzte Baugrenze im Mischgebiet westlich des Schwarzachwegs darf ausnahmsweise in dem in der Planzeichnung mit ‚Bereich D‘ bezeichneten Bereich bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche handelt.“

Begründung

Der Bebauungsplan enthält sowohl Baulinien als auch Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen.

Entlang der Dammstraße werden im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ Baulinien festgesetzt, im Sondergebiet darüber hinaus noch an der Nürnberger Straße. Mit diesen Baulinien soll

eine durchgehende Gebäudeflucht der Neubebauung insbesondere entlang der Dammstraße zur Formulierung einer Raumkante und zur Fassung des breiten Straßenraums gesichert werden.

Ausnahmsweise dürfen diese Baugrenzen bzw. Baulinien überschritten werden.

Die Baulinien im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dürfen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, wenn es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt. Dies ist darin begründet, dass die vorgesehene Tiefgarage in ihrer Dimensionierung über die oberirdische Baukante hinausragt. Um aber bspw. im Bereich der Dammstraße den Straßenraum von städtischer Seite her gestalten zu können (Werbeanlagen, Bepflanzung, Fahrradabstellplätze, Pflasterung,...), wurde dieser Bereich im Bebauungsplan „Unteres Tor II“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Außerdem ist so die Grenze zwischen privatem und öffentlichem Eigentum klar erkennbar. Der Bau der Tiefgarage wird über ein Unter-/Überbaurecht vertraglich ermöglicht (städtebaulicher Vertrag).

Auch Baugrenzen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dürfen ausnahmsweise bis zur Baugebietsgrenze, an der Nürnberger Straße um bis zu 4,0 m in die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die nach Osten weisenden Baugrenzen ausnahmsweise bis in die öffentliche Grünfläche hinein überschritten werden, wenn es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt. Dies folgt ebenfalls den geplanten bzw. potentiellen unterirdischen Baukanten der Tiefgaragen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Die Baugrenzen werden nicht oberirdisch zeichnerisch festgesetzt, damit sichergestellt ist, dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und der darin befindliche Fuß- und Radweg optisch nicht durch direkt angrenzende Baukörper verengt werden.

Die festgesetzte Baugrenze im Mischgebiet westlich des Schwarzachwegs darf ausnahmsweise in dem in der Planzeichnung mit ‚Bereich D‘ bezeichneten Bereich bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche wie bspw. Tiefgaragen. Damit wird eine höhere Flexibilität ermöglicht: Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage im Mischgebiet voraussichtlich möglich. Es sollen jedoch insgesamt großzügige Stellplatzgrößen und -breiten angeboten werden und ggf. mehr als 1 Stellplatz pro Wohneinheit (dies entspricht der Nachfrage bei hochwertigem Wohnen). Außerdem soll für das geplante Boardinghaus noch ein Puffer an Stellplätzen für die künftigen Kunden eingeplant werden. Eine entsprechende Tiefgarage benötigt mehr Fläche als die durch die Baugrenze ermöglichte überbaubare Grundstücksfläche, daher ist die Überschreitung ausnahmsweise zulässig.

Die Begrenzung auf einen Bereich erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen: Durch das Pflanzen von Bäumen sowie eine Begrünung nach Vorgartensatzung soll die Straßenraumbegründung, die auf der anderen Straßenseite in der öffentlichen Grünfläche bereits verwirklicht wurde, aufgenommen werden. Auf einer begrünten Tiefgarage ist keine adäquate Begrünung möglich, daher ist nicht in der gesamten Vorgartenzone die Errichtung der Tiefgarage zulässig.

17.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Festsetzung

„Im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ ist ein vom Bauordnungsrecht (Art. 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig.

Im Sondergebiet ‚Parken und Verwaltung‘ ist ein vom Bauordnungsrecht (Art. 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H zulässig.

In den Mischgebieten ist für Wände an der Baugrenze, die parallel zum Schwarzachweg verläuft, ein vom Bauordnungsrecht (Art. 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig.“

Begründung

Sondergebiet „Einkaufszentrum“:

Nach Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, für das Sondergebiet wäre grundsätzlich folglich eine Tiefe von 1 H erforderlich. Wie bereits im Kapitel zur Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes dargelegt, wird wegen der Anpassung und Einhaltung von regionalplanerischen Zielvorstellungen ein Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung für das Gebiet festgesetzt. Jedoch ist das breite Nutzungsspektrum mit einem funktionalen Schwerpunkt auf großflächigem Einzelhandel als Erweiterung der Kernstadt grundsätzlich analog der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO zu sehen. Für Kerngebiete gilt grundsätzlich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,5 H. Aus diesem Grunde wird für das Sondergebiet von der Vorgabe des Bauordnungsrechts abgewichen, so dass im Sondergebiet ein Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig ist.

Eine Abweichung ist erforderlich, um ein Einkaufszentrum in städtebaulich integrierter Lage verwirklichen zu können. Die Höhe der baulichen Anlage wird u.a. auch dadurch bedingt, dass zum Schutz des Grundwassers ein tieferes Eingreifen in den Untergrund vermieden werden soll und das Gebäude folglich nicht weiter in die Tiefe „wachsen“ kann.

Bei einer Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen muss gewährleistet sein, dass Belichtung und Belüftung der Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und benachbarten Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis ist in Form einer Verschattungsstudie erfolgt. Danach ist gewährleistet, dass Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten in diesen Gebieten und in der Umgebung grundsätzlich ausreichend sind.

Weiterhin werden nachbarschaftliche Interessen dahingehend ausreichend berücksichtigt, dass keine Abstandsflächen auf bestehenden Nachbargrundstücken erforderlich werden. Der Abstandsflächennachweis erfolgt bis max. zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Grün- und/oder Verkehrsfläche.

Durch die im Rahmen der 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ vorgesehenen Änderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Beurteilung der Erforderlichkeit oder Verträglichkeit des vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen. Die Verträglichkeit wurde im Rahmen der Überprüfung der Belichtung und Besonnung der Umgebung nachgewiesen.

Dies gilt auch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“

Sondergebiet „Parken und Verwaltung“:

Im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ ist eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H festgesetzt. Eine Abweichung ist erforderlich, um die geplanten Baukörper in der angestrebten Größe auf dem Grundstück verwirklichen zu können. Damit soll insbesondere eine engere Anordnung der Baukörper im Sondergebiet selbst ermöglicht werden.

Nach den zulässigen Arten der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ sind von der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen betroffen, für die ein höherer Schutzanspruch in Bezug auf Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse besteht.

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ entsprechen grundsätzlich gewerblichen Nutzungen (Büro- und Verwaltungsgebäude, Parkhaus) und wären damit auch in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO möglich. In Gewerbegebieten ist gem. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H zulässig, da hier grundsätzlich ein geringerer Bedarf an Freiflächen und Belichtung besteht. Trotzdem werden durch die Einhaltung dieser Abstandsflächen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Aus den in Kap. 17.1.1 aufgeführten Gründen wurde jedoch für das Gebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gewählt. Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H stellt demnach ein für die zulässigen gewerbegebietstypischen Nutzungen ausreichendes Maß dar, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Arbeitsverhältnisse in diesem Baugebiet zu gewährleisten.

Nachbarnutzungen werden durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt: Dies liegt zum einen darin begründet, dass sie selbst eine Nutzung darstellen, die keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen beinhalten (bspw. die Flächen für den Gemeinbedarf des Landratsamts). Zum anderen sind diese und auch die Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch (bspw. die Flächen für den Gemeinbedarf des Gymnasiums) durch die zurückgesetzte Baugrenze im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ und die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche weit genug entfernt, so dass hier keine Auswirkungen durch die Verkürzung der Abstandsflächen zu erwarten sind.

Mischgebiete:

Nach Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO wurde festgesetzt, dass in den Mischgebieten die Vorschriften des Abstandsflächenrechts der BayBO gelten. Dies gilt für die rückwärtigen in Richtung der Wohngebiete bzw. nach Norden und Süden orientierten Bereiche. Entlang des Schwarzachwegs sollen jedoch aus städtebaulichen Gründen Gebäudehöhen verwirklicht werden können, die gemeinsam mit der Gebäudekante des „NeuenMarkts“ den Straßenraum des Schwarzachwegs fassen. Dies wäre bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO nicht in allen Bereichen in der erwünschten Höhe möglich, da diese die Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünfläche überschreiten würden. Entsprechend wurde für Wände an der Baugrenze, die parallel zum Schwarzachweg verläuft, ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H festgesetzt.

Bei einer Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen muss gewährleistet sein, dass die Belichtung und Belüftung der Nutzungen im Mischgebiet und der benachbarten Bebauung (Sondergebiet „Einkaufszentrum“) nicht beeinträchtigt werden. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen garantiert ein Sonnenlichteinfallswinkel von 45° zur Waagerechten vor Gebäudeaußenwänden eine ausreichende Belichtung der hinter den Gebäudeaußenwänden liegenden Räume. Dies geschieht entweder durch direkte Besonnung oder durch die diffuse Lichteinstrahlung des Firmaments bei den in Deutschland gegebenen Sonnenständen. Zwei sich gegenüberliegenden Gebäudewände mit der gleichen Höhe „verschatten“ sich gegenseitig bei einem Lichteinfallswinkel von 45° dann nicht mehr, wenn sie jeweils mindestens die halbe Wandhöhe als Abstandsfläche einhalten (0,5 H). Im vorliegenden Fall unterscheiden sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen in den Mischgebieten und im gegenüberliegenden Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Gemessen an der engsten Stelle zwischen den beiden Baugebieten (Abstand ca. 20 m) verschlechtern sich bei der Einhaltung der jeweils zulässigen Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H sowie der Ausnutzung der jeweils maximalen Oberkante baulicher Anlagen jedoch die Belichtungsverhältnisse des niedrigeren Gebäudes nicht. Eine ausreichende Belichtung wird somit eingehalten.

Darüber hinaus bleibt zu erwähnen, dass gegenüber des Mischgebiets im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ keine sensiblen Nutzungen vorhanden sind – hier befinden sich die Tiefgarage und ihre Einfahrt, die Hotellandienung sowie zurückgesetzt die Terrasse des Hotels.

Insgesamt ist die Abweichung vom Bauordnungsrecht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an diesem integrierten Standort vereinbar.

17.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung

Grundlage für die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus den vorangegangenen Bebauungsplänen („Unteres Tor II“ und dessen 1. (vereinfachte) Änderung) im Bereich Dammstraße, Nürnberger Straße und Schwarzachweg ist war die Erschließungsplanung des Büros BPR (Lageplan, November 2012). In dieser Planung wurden alle für den Verkehr relevanten Belange Kfz-Verkehr, Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV berücksichtigt. Eine interne Straßenaufteilung wird nicht festgesetzt. Der Fahrbahnrand sowie die Fußgängerunterführung unter der Dammstraße jedoch wurden informell zum Verständnis als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Der größte Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Bestandteil des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ und der 1. (vereinfachte) Änderung war, ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans: Der Umbau der im Geltungsbereich enthalten gewesenen Straßen sowie die Umgestaltung der Knotenpunkte sind abgeschlossen, eine Überplanung und damit Beibehaltung der Flächen im Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bereich Dr.-Grundler-Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Festsetzungen für die öffentliche Straßenverkehrsfläche basiert auf den Planungen des Büros R+T (vgl. Kap. 15).

17.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen: Fußweg, Fuß- und Radweg, Parkplatz und Verkehrsgrün festgesetzt.

Festsetzung

„Von der Lage des zeichnerisch festgesetzten, befestigten Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage östlich und nördlich des Sondergebietes ‚Einkaufszentrum‘ kann abgewichen werden.“

Begründung

Für Fußgänger und Radfahrer soll eine Verbindung von der Altstadt und dem Unteren Tor zum Grünbereich LGS-Park sowie den nördlichen Wohngebieten geschaffen werden. Um für die spätere Gestaltung der Grünfläche eine ausreichende Flexibilität zu erreichen, kann von der dem zeichnerisch festgesetzten Verlauf des Weges abgewichen werden.

Im Zuge des Baus des Fuß- und Radwegs ist der Verlauf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angepasst worden: Hier gab es eine leichte Verschwenkung; die in der Planzeichnung nachvollzogen wurde.

Im Bereich der Dr.-Grundler-Straße verläuft parallel zur Nürnberger Straße ein Fuß- und Radweg von der Altstadt zum Ludwig-Main-Donau-Kanal. Dieser überregionale Fuß- und Radweg ist aufgrund des Umbaus des Knotenpunktes Nürnberger Straße / Dr.-Grundler-Straße in seinem Verlauf anzupassen. Auf Basis der Erschließungsplanung sind entsprechende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebiets ist der bestehende Fuß- und Radweg zum Ludwig-Main-Donau-Kanal im Bestand festgesetzt.

17.1.7 Bereiche für Ein- und Ausfahrt, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Bereiche mit Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung

Grundlage für die Festsetzung der Bereiche mit Ein- und Ausfahrt ist die Erschließungsplanung des Büro BPR (Lageplan, November 2012). Auf diese Bereiche ist die übrige Straßenaufteilung (bspw. Abbiegespuren zur Tiefgarage) angepasst. Für einen verkehrstechnisch optimierten und sicheren Ablauf des Verkehrsgeschehens wurden für das Eckgrundstück Dammstraße / Altdorfer Straße auch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass der fließende Verkehr nicht durch spätere Grundstückszufahrten an verkehrlich ungünstigen Stellen („Lammsbräu-Kreuzung“) beeinträchtigt wird.

17.1.8 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

„In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage östlich des Schwarzachwegs sind zulässig:

- im Bereich A eine Ein- und Ausfahrt für LKW zur Hotelandienung,*
- im Bereich B eine befestigte, maximal 3 m breite Zuwegung für die Versorgungs-
betriebe (Gasstation) und*
- im Bereich C eine befestigte, maximal 3 m breite Zuwegung für die Versorgungs-
betriebe (Blockheizkraftwerk).“*

Begründung

Die Anlieferung des Hotels soll laut Konzept nahe der Kreuzung Schwarzachweg / Nürnberger Straße erfolgen. Für diese ist im Bereich A eine Ein- und Ausfahrt für LKW zur Hotelandienung zulässig. Die Lkw verlassen vom Kreisverkehrsplatz an der Nürnberger Straße kommend den Schwarzachweg nach rechts, um über die öffentliche Grünfläche auf die Sondergebietsfläche zu gelangen. Die Höhendifferenz wird beim Ein- bzw. Ausfahren durch die Zu- bzw. Ausfahrt innerhalb der öffentlichen Grünfläche überwunden. Die ausfahrenden Fahrzeuge biegen Richtung Norden in den Schwarzachweg ein und wenden in der dafür vorgesehenen Fläche vor der Tiefgaragenein- / ausfahrt, um zur Nürnberger Straße zurück zu kehren.

Ziel der Stadt Neumarkt ist eine intensivere Begrünung der Straßenräume. Zur Eingrünung des Sondergebiets Einkaufszentrum werden umlaufend öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese stellen auch einen städtebaulich wünschenswerten Abstand zu den angrenzenden Nutzungen dar. Da im Sondergebiet aber auch mit der Gasstation eine Anlage enthalten ist, die mit Kfz erreicht werden muss, ist in der Planzeichnung ein Bereich B festgesetzt, in dem eine 3 m breite Zuwegung zulässig ist.

Im Bereich C befindet sich eine Zufahrt für die Stadtwerke Neumarkt zum Blockheizkraftwerk. Diese wird entsprechend festgesetzt.

17.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

„Aufhängen von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

Vor der Rodung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grünanlage‘ zwischen dem Sondergebiet ‚Parken und Verwaltung‘ und der Nürnberger Straße sind diese auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei Fledermausbesatz sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) pro gerodetem Baum 3 Fledermauskästen aus Holzbeton im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu warten.

Aufhängen von Nisthilfen für Vögel (CEF-Maßnahme)

Vor der Rodung von Bäumen mit Höhlen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grünanlage‘ zwischen dem Sondergebiet ‚Parken und Verwaltung‘ und der Nürnberger Straße sind diese auf Brutplätze von Vögeln zu überprüfen. Bei entsprechendem Vorkommen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) pro gerodetem Baum 3 Vogelnisthilfen im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu warten.“

Begründung

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Büro Genista, Juli-August 2016).

In Bezug auf Fledermäuse lautet die Einschätzung: „Quartiere von Fledermäusen sind in den Einzelbaumbeständen eher unwahrscheinlich, da nur wenige potentiellen Baumhöhlen und Baumspalten vorhanden sind. Auch als Jagdhabitat dürfte die Fläche eine geringe Bedeutung haben, da es sich überwiegend um dicht besiedelte Bereiche mit einem geringen Grünlandanteil und einem dementsprechend unterdurchschnittlichen Insektenangebot handelt. Im Gebiet finden sich [...] Kopfweiden entlang des Leitgrabens südlich der Nürnberger Straße. Falls einzelne dieser Bäume bei Rodungen betroffen wären, müssten entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen ergriffen werden.“ Die fachgutachterlich vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen werden als CEF-Maßnahmen festgesetzt.

In Bezug auf Vögel lautet die Einschätzung: „Im Wirkraum konnten überwiegend Arten von Gärten und Parks, wie z.B. der Haussperling, der Feldsperling, die Kohlmeise, der Stieglitz, die Mönchsgrasmücke oder die Ringeltaube nachgewiesen werden. Es sind keine populationsgefährdenden Auswirkungen für diese weit verbreiteten Arten zu befürchten. Verluste in der Brutzeit sollten durch konfliktvermeidende Maßnahmen ausgeschlossen werden.“ Entsprechend werden auch hier die fachgutachterlich vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Die für beide Arten weiterhin vorgeschlagene zeitlich beschränkte Rodung (Rodungen lediglich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Vorgabe nach § 39 Abs. 5 BNatSchG gilt als allgemeine Vorgabe zum Artenschutz ohnehin.

17.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

17.1.10.1 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

Festsetzung

„Die in der Planzeichnung mit "G" gekennzeichnete Fläche wird als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und jeweils 1 Stunde davor und danach festgesetzt.“

Begründung

In der Planzeichnung sind Flächen eingetragen, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Eine Begründung dieser Rechte muss außerhalb des Planungsverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

Das Gehrecht G im Bebauungsplan „Unteres Tor II“ dient der direkten Verbindung der Innenstadt mit dem LGS-Park und soll von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Die Verbindung verläuft mittig durch das geplante Einkaufszentrum und gewährleistet so eine direkte räumlich-funktionale Verknüpfung der Altstadt mit dem nördlich angrenzenden Stadtgebiet.

Es darf für die Nutzung der Wegeverbindung keine Abhängigkeit vom Besuch des Einkaufszentrums entstehen. Die Wegeverbindung soll uneingeschränkt für die gesamte Öffentlichkeit genutzt werden können. Um dies zu gewährleisten, wird daher festgesetzt, dass die betreffenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten sind.

Das Gehrecht beschränkt sich auf die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und jeweils 1 Stunde davor und danach. Die maximalen Öffnungszeiten sind durch das in Bayern geltende Ladenschlussgesetz rechtlich eindeutig definiert. Außerdem ist es u.a. Aufgabe des Center-Managements, für konstante, verlässliche und einheitliche Öffnungszeiten zu sorgen. Daraus ergeben sich für die örtliche Situation eindeutige Verhältnisse.

Die Beschränkung des Gehrechts ergibt sich aus der Nutzung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig eine – zumindest zeitweilige – Begrenzung des Zugangs erfolgen wird, bspw. außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums aus Gründen der Sicherheit. Eine Offenhaltung des Einkaufszentrums über 24-Stunden lediglich zur Gewährleistung der Durchwegung wäre jedoch nicht verhältnismäßig.

Ausweichmöglichkeiten außerhalb der Öffnungszeiten als Wegeverbindung von der Altstadt zum LGS-Park ergeben sich aus der öffentlichen Straße „Schwarzachweg“, die u.a. von Fußgängern genutzt werden kann, sowie aus dem geplanten Fuß- und Radweg östlich des Sondergebietes, der durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage verläuft. Diese bedeuten zwar keine direkte Verbindung wie durch das Einkaufszentrum, jedoch auch keinen unzumutbaren Umweg. Gerade der Fuß- und Radweg im Osten, der nördlich des Einkaufszentrums auf den bestehenden Fuß- und Radweg zum LGS-Park führt, wird von Bepflanzungen flankiert, und stellt somit eine attraktive Alternative dar.

17.1.10.2 Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Festsetzung

„Die in der Planzeichnung mit "L" gekennzeichneten Flächen werden als mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.“

Begründung

Durch das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ verlaufen bestehende Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie ein Kanal (Hauptsammler). Diese müssen bei der Überplanung berücksichtigt

tigt werden. Dafür werden die mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Mischgebiet nördlich des Sondergebiets verläuft ein bestehender Mischwasserkanal. Darüber hinaus befindet sich hier ein Schacht. Diese Anlagen werden über ein Leitungsrecht gesichert. Diese Anlagen müssen bei der Überplanung ebenfalls berücksichtigt werden: Der Kanal, der von Westen nach Osten durch das Mischgebiet verläuft, ist mit Auflagen überbaubar (seitlich des Kanals Punktfundamente; Kanalsicherung, so dass er keine Lasten tragen muss). Der Kanal, der von Norden nach Süden entlang der Schwarzachverrohrung verläuft, sowie der Schacht in der südöstlichen Ecke des Mischgebiets sind nicht überbaubar.

17.1.10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Festsetzung

„Die in der Planzeichnung mit "GFL" bezeichnete Fläche wird als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. festgesetzt.“

Begründung

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am südwestlichen Eck des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ dient dazu, eine langfristige alternative Erschließung des Grundstücks der Flussmeisterei über den neu geplanten Minikreis zu sichern. Diese ist in der verschwenkten Ausführung dann erforderlich, wenn die Gebäude der Flussmeisterei wie im Bestand erhalten bleiben. Sollten die Gebäude abgebrochen werden, ist eine geradlinige Befahrung des Grundstücks vom Minikreis möglich und zu bevorzugen.

17.1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

17.1.11.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Gewerbegeräuschemissionen

Festsetzung

„An den Decken sowie an den Wänden der eingehausten Ein- und Ausfahrtsrampen ist eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem mittleren, praktischen Schallabsorptionsgrad im Frequenzbereich von 250 Hz bis 2000 Hz von mind. $\alpha_m \geq 0,8$ vorzusehen.“

Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampen müssen mit lärmarm ausgebildeten Abdeckungen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten bzw. mit Gummipuffer, oder akustisch gleichwertig) vorgesehen werden.“

Begründung

Neben den Festsetzungen zur Lärmkontingentierung werden weitere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen werden schallabsorbierende Verkleidung der Stützmauern der Ein- und Ausfahrtsrampen festgesetzt,

um die Schallabstrahlung zusätzlich zu mindern. Dies trägt dazu bei, an den jeweils relevanten Immissionsorten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen zu lassen.

Verkehrsgeräuschemissionen

Festsetzung

„Für die Verkaufsflächen, Hotel-, Verwaltungs- und Büronutzung ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude dafür Sorge zu tragen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden.“

Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlafräume nachts) sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage) erforderlich.

Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 ist im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.“

Begründung

An den Baulinien entlang der Dammstraße und der Nürnberger Straße im geplanten Sondergebiet sind Beurteilungspegel „tags/nachts“ von bis zu $L_r = 68/61$ dB(A) zu erwarten.

Damit sind die als Abwägungsobergrenze bei der Neuplanung im Geltungsbereich heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Kerngebiete, die aufgrund des Nutzungskataloges im Sondergebiet als analoger Beurteilungsmaßstab herangezogen werden, „tags/nachts“ von $L_{IGW} = 64/54$ dB(A) erreicht bzw. überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschemissionen sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind aus städtebaulicher Sicht nicht realisierbar.

Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage) erforderlich.

Für Gebäude mit Nicht-Wohnnutzungen können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden. Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 ist für alle Gebäude im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.

17.1.11.2 Sondergebiet „Parken und Verwaltung“

Festsetzung

„Schallschutzmaßnahmen an Fassaden und Decken

Für das im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ zulässige Parkhaus ist eine vorgehängte Fassade mit einer Höhe bis zur Deckenoberkante der obersten, geschlossenen Parkebene im Bereich der Nordwestfassade entlang der Baugrenze erforderlich. Für die notwendige Ausführung wird auf Punkt 9.2.2 (Technische Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen) verwiesen.

Für den Betrieb eines Parkhauses sind schallabsorbierende Decken mit einem Absorptionsgrad von 0,8 auf mindestens 90 % der Deckenflächen in allen Ebenen erforderlich. Sofern keine 90% der Deckenfläche für die schallabsorbierende Decke zur Verfügung stehen, sind ergänzend vorgehängte Fassaden vor der Südost- und Südwestfassade des Parkhauses erforderlich, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu dimensionieren sind.

Technische Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen

Für die vorgehängten Fassaden gilt:

- *Es ist eine geschlossene Konstruktion mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_{w,R} > 25$ dB vorzusehen. Alle Wandelemente müssen dicht / bündig aneinander anschließen, Öffnungen und Spalten sind in der Wandfläche nicht zulässig.*
- *Bei dem unteren Anschluss darf der Abstand zur Geländeoberkante maximal 20 cm aufweisen.*

Ausnahmen

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen mindestens die gleiche schalltechnische Wirkung erreichen.“

Begründung

Im Rahmen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen wurden die zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend vom Betrieb des geplanten Parkhauses, in der Nachbarschaft ermittelt und beurteilt. Dabei wurde das Parkhaus in Bezug auf seine Bauform im Sinne einer „worst-case“-Annahme betrachtet: Parkhaus mit offenen Fassaden (Belüftungskonzept: natürliche Belüftung / Querlüftung) sowie offene Parkdecks auf dem Dach. Analog zur Verkehrsuntersuchung wurden dabei 2 Szenarien betrachtet (vgl. auch Kap. 15 „Belange des Verkehrs“):

- Szenario 1: Garage für Beschäftigte, Betrachtung „werktags“
- Szenario 2: öffentliche Garage (verschiedene Nutzergruppen), Betrachtung „Montag bis Freitag“ sowie „Samstag“)

Die Berechnungsergebnisse beider Szenarien zeigen, dass die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts an einem unmittelbar benachbarten Immissionsort (Betriebswohnung in der Flussmeisterei) überschritten werden. Im Ergebnis sind demnach in jedem Fall zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft an der Nordwestfassade des Parkhauses Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher werden Festsetzungen zur Ausgestaltung einer vorgehängten Fassade an der Nordwestfassade des Parkhauses, entlang der Baugrenze, mit einem entsprechenden Schalldämm-Maß getroffen.⁶²

Darüber hinaus wurde im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchungen zum Szenario 2 zusätzlich festgestellt, dass in der Nachbarschaft in weiteren Bereichen tags bzw. nachts die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Im Ergebnis sind bei einer Verwirklichung von Szenario 2 zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechni-

⁶² Vgl. Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG, Aktennotiz 11236.11b, September 2016, Abschnitt 4.1, 5.1 und 5.2

schen Anforderungen in der Nachbarschaft am Parkhaus zusätzliche, zu den o.g. Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend werden Festsetzungen zur Ausgestaltung der Deckenfläche bzw. vorgehängter Fassaden getroffen.⁶³

Die Festsetzungen enthalten eine Öffnung dahingehend, dass bei Nachweis gleicher schalltechnischer Wirkung durch andere Maßnahmen Ausnahmen zugelassen werden können. Denkbar sind hier insbesondere bauliche, organisatorische und betriebliche Maßnahmen.

17.1.11.3 Mischgebiete

Festsetzung

„Den Mischgebieten sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß 4109-1: 2016-07 zugeordnet.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind für die jeweiligen Lärmpegelbereiche, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, folgende resultierende Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die geforderten resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend dem festgesetzten Lärmpegelbereich eingehalten werden.

Für Räume in den Lärmpegelbereichen III und IV, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlafräume), sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale RLT-Anlage erforderlich.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.“

⁶³ Vgl. Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG, Aktennotiz 11236.11b, September 2016, Abschnitt 4.1 und 5.2

Begründung

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen war, dass im südlichen Bereich des geplanten Mischgebiets westlich des Schwarzachwegs Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 und im Nachtzeitraum auch der 16. BImSchV (vgl. Kap.8.1.3). Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind in den geplanten Mischgebieten daher passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109 vorzusehen.

Die Festsetzung enthält eine Öffnung dahingehend, dass bei Nachweis geringerer Außenlärmpegel (bspw. an lärmabgewandten Fassaden oder durch Grundrissorientierung) geringere Anforderungen Außenbauteile bzw. Belüftungen gestellt werden.

17.1.11.4 Technische Anlagen

Festsetzung

„Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.“

Begründung

Für technische Anlagen werden tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere mit tiefen Frequenzen, ausgeschlossen. Dies trägt dazu bei, an den Immissionsorten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen zu lassen.

Ausnahmsweise dürfen sie enthalten sein, sie sind jedoch im Bauantrag durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

17.1.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

17.1.12.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung

„Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.“

Bei der Bepflanzung des Straßenraums am Schwarzachweg sind die bereits vorhandenen Baumarten und –größen aufzugreifen (z.B. Rotbuche; Stammumfang 20/25).

Bei der Bepflanzung im Bereich der Dr.-Grundler-Straße sind einheitliche Baumarten (Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang mind. 20/25) zu verwenden.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.“

Begründung

Ziel der Stadt Neumarkt ist eine intensivere Begrünung der Straßenräume. Um dies zu verwirklichen, werden insbesondere entlang des Schwarzachwegs und der Dr.-Grundler-Straße Baumpflanzungen festgesetzt. An manchen Stellen kann es jedoch aufgrund von Grundstückszufahrten oder aus anderen Gründen (unterirdische Leitungen) erforderlich werden, von den Standorten in der Planzeichnung abzuweichen. Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, ist daher das Abweichen im Einzelfall zulässig.

Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da Bäume temperaturregulierend und CO₂-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können.

Um auch eine qualitativ hochwertige Straßenraumbegrünung zu erhalten, sind im Schwarzachweg die vorhandenen sowie in der Dr.-Grundler-Straße einheitliche Baumarten zu verwenden. Dies ist insbesondere an die privaten Grundstückseigentümer gerichtet, auf deren Grundstücksflächen Baumpflanzungen eingetragen sind. Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen werden von der Stadt als Erschließungsträger in Eigenverantwortung vorgenommen und dabei die Baumarten vorgegeben.

17.1.12.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung

„Mindestens 50% der Dachflächen (Flachdach, Pultdach bis 10° Neigung) sollen als extensive Dachbegrünung ausgeführt werden.“

Begründung

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachflächen (bei Flachdächern oder Pultdächern bis 10° Neigung) dient zum einen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da die Dachbegrünung temperaturregulierend und CO₂-bindend wirkt sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtert. Zum anderen wird durch Dachbegrünung der Regenwasserrückhalt unterstützt, was die Niederschlagsabflussspitzen minimiert. Damit unterstützt die Dachbegrünung die nachhaltige Entsorgung von Niederschlagswasser.

17.1.12.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Festsetzung

„Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.“

Begründung

Ziel der Stadt Neumarkt ist eine intensivere Begrünung der Straßenräume und öffentlichen Grünflächen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird neben Neupflanzungen auch festgesetzt, dass bestehende Bäume zu erhalten sind. Im Falle eines Abgangs sollen diese Bäume ersetzt werden.

17.1.13 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

Festsetzung

„Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baugebieten werden die folgenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet:

17.1.13.1 Ausgleichsbedarf für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“

*Eingriffsfläche (30.662 m² - Entsiegelung 1.392 m² = 29.270 m²) x 0,3 Faktor = **8.781 m²***

- Extensivierung von intensiver Grünlandnutzung (Entwicklung von magerem Extensivweideland / Magerrasen durch Schafbeweidung oder Mahd ohne Düngung, Beweidung mit Schafen für mind. 25 Jahre, keine Koppelhaltung) in der Gemarkung Pelchenhofen, Flur-Nr. 533 (tlw.)*

17.1.13.2 Ausgleichsbedarf für die Mischgebiete

*Eingriffsfläche (Gesamtfläche MI [neu] 5.285 m² – Versiegelung in WA Bestand 959 m² = 4.326 m²) x Faktor 0,4 = **1.730 m²***

- Pflanzung von Hecken und Obstbäumen, Pflege und Entwicklung von Obst- und Magerrasen durch jährliche Mahd ohne Düngung auf einer ehemals als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Gemarkung Helena, Flurnr. 421 (tlw)*

Die Kompensation erfolgt anteilig:

- für das Mischgebiet nördlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“: 16,7 % = 289 m²*
- für das Mischgebiet [neu] westlich des Schwarzachwegs: 83,3 % = 1.441 m²*

Begründung

Nach dem einschlägigen Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben auf, sind diese durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist zunächst der Eingriff zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Im vorliegenden Fall wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) angewandt.

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist der Flächenzustand vor Beginn der die Umnutzung vorbereitenden Maßnahmen (Abbrucharbeiten, Altlastensanierung) ausschlaggebend. Das Gelände unterlag ehemals einer intensiven gewerblichen Nutzung durch einen Schlachthof, eine Lagerhalle und eine Tankstelle mit Mineralölhandel, womit nicht zuletzt ein hoher Versiegelungsgrad auf der Fläche vorhanden war. Die ehemalige Nutzung des Geländes ist mit dem eines Gewerbegebietes nach der Baunutzungsverordnung zu vergleichen. Zum Bewertungszustand des Eingriffes im Bereich Son-

dergebiet „Einkaufszentrum“ befinden sich Reste der abgebrochenen Gebäude, verbliebene Asphaltflächen, Schotterflächen (Parkplätze), Ablagerungen von Bauschutt und Rohbodenstandorte, die der Sukzession überlassen sind und mit Ruderalfluren sowie Gehölzaufwuchs zuwachsen. Aus diesem Grund kann für den Eingriff im Geltungsbereich der Ausgangszustand in Kategorie I, „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, Unterer Wert, eingeordnet werden. Damit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,3 gemäß BAYSTMLU (2003).

Mit dem Bau der Untergeschosse und der Unterführung Dammstraße ist ein Eingriff in das Grundwasser notwendig. Durch den insgesamt stark anthropogen überprägten Zustand des Geländes mit großen Defiziten im Boden- und Wasserhaushalt (Verrohrung Schwarzach, Bodenauffüllungen, Altlastenfläche) ist dies jedoch tolerierbar. Vielmehr ist durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt und im Zuge der Altlastensanierung v.a. auch in Bezug auf den Wasserhaushalt von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Aufgrund der Tatsache, dass durch den geplanten Bau von Tiefgaragen tief in die Bodenschichten eingegriffen wird, auch wenn es sich in weiten Teilen als Auffüllboden erweist, ist dennoch die gesamte Baufläche als Eingriff bilanziert. Lediglich in Bereichen, in denen Grünanlagen angelegt werden, sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dementsprechende Entsiegelungsflächen (1.392 m²) bilanziert.

Als Eingriff zu werten und damit kompensationspflichtig ist demnach eine Fläche, die insgesamt 29.270 m² umfasst. Nach Anwendung des mit der zuständigen Behörde abgestimmten Kompensationsfaktors von 0,3 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 8.781 m².

Da ein ökologisch wirksamer Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich ist, werden den baulichen Eingriffen im Plangebiet die in der Festsetzung aufgeführten externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind bereits umgesetzt und befinden sich im Ökokonto der Stadt Neumarkt.

Für die beschriebenen Maßnahmen auf der Fläche mit der Flur-Nr. 533 (tlw.), Gemarkung Pelchenhofen werden dem Ökokonto der Stadt Neumarkt 8.781 m² abgebucht, was gemäß der Flächenzuordnung dem Kompensationsbedarf der Eingriffe für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ entspricht.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist für den Bereich des geplanten Mischgebietes im Bereich der Fläche an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg keine Kompensation erforderlich, da keine grundlegende Änderung des Baurechtes stattfindet bzw. sich die Nutzung und damit der Eingriffsumfang nicht ändern (bereits als Mischgebiet im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt sowie in höherer Dichte bebaut).

Für die nördlich anschließenden und bisher als Allgemeines Wohngebiet im FNP dargestellten neuen Mischgebiete ist jedoch durch die Erhöhung der Nutzungsintensität eine Kompensation erforderlich. Entlang des Schwarzachweges wurden die ehemals vorhandenen Wohngebäude bereits vor einiger Zeit abgebrochen und die Flächen aktuell als Schotterparkplatz genutzt. Für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist in Absprache mit der UNB der Flächenzustand vor dem Abbruch ausschlaggebend, wonach die Flächen am Schwarzachweg analog der Fläche nördlich des „Neuen Marktes“ als Einzelhaussiedlung mit umliegenden Gartenflächen zu beurteilen sind. Da es für die Flächen keinen gültigen Bebauungsplan gibt, bemisst sich das bestehende Baurecht zudem anhand der bereits versiegelten Flächen, für welche Bestandsschutz besteht. Die Luftbilddauswertung ergab so eine kompensationspflichtige Fläche von 4.326 m².

In Anlehnung dieser Grundlagen kann die Fläche als Nutzungstyp von „intensiv beanspruchten Gärten abzgl. der versiegelten Flächen“ angesehen werden, welcher den Gebieten geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) zuzuordnen ist. Gemäß des BAYSTMLU (2003) ist diesbezüglich ein oberer Wert als Kompensationsfaktor anzusetzen, weswegen der Faktor 0,4 gewählt wurde. In der ökologischen Bilanzierung ergibt sich demnach ein Kompensationsbedarf von 1.730 m².

Da ein ökologisch wirksamer Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich ist, werden den baulichen Eingriffen im Plangebiet die in der Festsetzung aufgeführte externe Ausgleichsflächen, die sich im Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.OPf. befindet, zugeordnet. Für die in der Festsetzung genannten Ausgleichsmaßnahmen auf der ehemals als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Gemarkung Helena, Flurnr. 421 (tlw) werden dem Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.OPf. 1.730 m² abgebucht. Die Kompensation erfolgt anteilig für die jeweiligen Mischgebiete westlich des Schwarzachwegs sowie nördlich des Sondergebiets.

Hinweis: Für das Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt worden. Dies begründet sich darin, dass der Eingriff „vor der planerischen Entscheidung“ auch heute bereits nach § 34 BauGB zulässig wäre und damit nach § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.

Für weitergehende Inhalte wird auf den Umweltbericht verwiesen.

17.2 Auf Landesrecht beruhende Regelungen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB)

17.2.1 Tiefe der Abstandsflächen in den Mischgebieten

Festsetzung

„In den Mischgebieten gelten die Vorschriften des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO), mit Ausnahme von Wänden an der Baugrenze, die parallel zum Schwarzachweg verläuft.“

Begründung

In den Mischgebieten werden einheitliche Abstände zur rückwärtigen Baugebietsgrenze sowie zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Grundsätzlich ist in Mischgebieten eine Tiefe der Abstandsfläche von 1 H einzuhalten. In Kombination mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO könnten gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO die Abstandsflächen verkürzt werden. Dies ist jedoch nicht gewünscht, die nach der Bayerischen Bauordnung definierten Abstandsflächen sollen aus Gründen des Nachbarschutzes eingehalten werden. Entsprechend wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die Vorschriften des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung gelten. Dies kann entweder durch einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze oder einen gestuften Aufbau des Gebäudes erfolgen.

Abweichend davon wird für den Bereich am Schwarzachweg eine Verkürzung der Abstandsflächen festgesetzt. Auf das Kapitel 17.1.4 wird verwiesen.

17.2.2 Abweichung von der Vorgartensatzung

Festsetzung

„Abweichend von § 3 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 2 der „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“ der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 23. Januar 1995 i.d.F. der letzten Änderung vom 21. September 2001 ist in den Mischgebieten im Vorgarten die Errichtung von je einem Rampenbauwerk für Tiefgaragen pro Baugrundstück zulässig.“

Begründung

Die Neumarkter „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“ (Vorgartensatzung), in der Fassung vom 21.09.2001 regelt bzgl. der Gestaltung von Vorgärten u.a., dass Vorgärten im gesamten Stadtgebiet zu begrünen sind und die Errichtung von baulichen Anlagen in Vorgärten grundsätzlich unzulässig ist. Die unzulässige Errichtung von baulichen Anlagen gilt insbesondere für Garagen, Stellplätze, sonstige Nebengebäude und Rampenbauwerke. Diese Regelungen gelten nicht für Zugänge und Zufahrten.

In den Mischgebieten ist grundsätzlich die Errichtung von Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgarage) zulässig. Für notwendige Zufahrten zu Tiefgarageneingängen sind jedoch Rampenbauwerke erforderlich. Aus diesem Grund wird gem. § 1 Abs. 2 der Vorgartensatzung eine abweichende Regelungen von dieser Satzung getroffen, wonach die Errichtung von je einem Rampenbauwerk für Tiefgaragen pro Baugrundstück als zulässig festgesetzt wird.

17.3 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

17.3.1 Werbeanlagen

Festsetzung

„Werbeanlagen im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘

Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien errichtet werden.

Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrthöhen).

17.3.1.1 Leucht- und Akustikwerbung

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer).

Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

17.3.1.2 Fahnenmasten und Werbepylone

Fahnenmasten als Werbeanlagen und Werbepylone sind unzulässig.

17.3.1.3 Fremdwerbung

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden

Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadefläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.

Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebensanteil über 50 % der Fensterfläche sind unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung OK max 439,0 m ü.NN an der Nürnberger Straße und an der Dammstraße sind Werbeanlagen an Fassaden wie folgt zulässig:

- *ab einer Mindesthöhe von 423,0 m ü.NN bis zu einer Höhe von maximal 425,0 m ü.NN; dabei darf die Werbeanlage eine maximale Höhe von 1 m nicht überschreiten*
- *an den Eingangsbereichen des Einkaufszentrums im Sondergebiet an der Dammstraße ab einer Höhe von 425,0 m ü.NN bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 150 m²*
- *an der Schmalseite in Richtung Schwarzachweg ab einer Mindesthöhe von 425,0 m ü.NN und an der Schmalseite in Richtung Osten ab einer Mindesthöhe von 425,0 m ü.NN bis zu einer maximalen gemeinsamen Gesamtfläche von 50 m².*

Im Eingangsbereich an der nach Norden ausgerichteten Fassade des Einkaufszentrums sind ab einer Höhe von 425,0 m ü.NN Werbeanlagen bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 65 m² zulässig.

An der Fassade der Tiefgaragenzufahrt Schwarzachweg sind direkt oberhalb anschließend Werbeanlagen mit zu einer maximalen Höhe von 2,0 m mittig auf der Fläche auf der Breite der Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss 0,2 m unterhalb der der Oberkante der Fassade enden.

An allen übrigen Fassadenteilen sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ und in den Mischgebieten

Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.

Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).

Das Anbringen von Werbeanlagen am Parkhaus ist unzulässig.

Leucht- und Akustikwerbung

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer).

Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

Fahnenmasten und Werbepylone

Fahnenmasten als Werbeanlagen und Werbepylone sind unzulässig.

Gestaltung

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Schrifthöhe von 0,4 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts einnehmen. Maximal sind 1,2 m² Fassadenwerbeanlagen je Nutzungseinheit zulässig.

Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil über 10 % der Fensterfläche sind unzulässig.

Die maximale Höhe der Oberkante der Werbeanlagen beträgt 3,5 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bzw. zwischen dem EG- Fenster und 1. OG-Fenster.

Fassadenwerbung ist an maximal 2 Seiten der Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 3 % der gesamten jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Slogans, Tätigkeitsfelder und andere Aufzählungen sind in den Fassadenwerbungen unzulässig.

Nasenschilder dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 0,82 m² (0,9 m x 0,9 m) aufweisen.

Begründung

Für Werbeanlagen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden bezüglich Verortung, Ausgestaltung und Größe im Bebauungsplan enge Vorgaben gemacht. Die strengen Regelungen ergeben sich aus der für Neumarkt besonderen Lage des Geltungsbereichs: Die geplanten Gebäude an der Dammstraße und Nürnberger Straße befinden sich an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle, dessen Gesamtumfeld derzeit eine Aufwertung erfährt. Das Ortsbild an

dieser Stelle besitzt aufgrund seiner zentralen Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen und am nördlichen Tor zur Altstadt eine besondere Wertigkeit für die Allgemeinheit. Gerade auch aus der Nähe zur Altstadt und dem Unteren Tor als Zugang zur Altstadt ergibt sich das Erfordernis, städtebauliche und architektonische Qualitäten sicherzustellen. Das Ortsbild soll geschützt und eine Dominanz der Werbung verhindert werden.

Die Werbeanlagen sind auf den architektonischen Entwurf abzustimmen. Dies soll gewährleistet werden durch die Festsetzung, dass Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, unzulässig sind. Überdeckt wird die architektonische Gliederung, wenn eine Werbeanlage sich nicht in den beispielsweise durch Fenster, Simse und Zierelemente gekennzeichneten Aufbau eines Gebäudes einfügt. Eine Überdeckung liegt hingegen dann nicht vor, wenn die Werbeanlage so angebracht ist, dass die ausgewogene Architektur des Gebäudes weiterhin sichtbar bleibt.⁶⁴ Unterstützt wird diese Intention weiterhin durch das Verbot von Auskragungen sowie der Anbringung außerhalb festgesetzter Baugrenzen. So soll sichergestellt werden, dass durch zu weites Hineinragen in den Straßenraum die Wahrnehmung des Gebäudes nicht hinter der Wahrnehmung der Werbeanlagen zurückbleibt. Eine unmaßstäbliche, nicht auf die Architektur des Gebäudes abgestimmte Größe sowie aufdringliche Wirkung kann das Ortsbild bzw. Stadtbild beeinträchtigen. Außerdem soll so ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität für Fußgänger gewährleistet sein.

Ebenfalls dem Schutz des Ortsbildes dienen die Festsetzungen zur Errichtung von Fahnenmasten und Werbepylonen. Durch klare Vorgaben zu Fahnenmasten und Pylonen können „Fahnen- oder Pylonenlandschaften“ und damit die Dominanz dieser Anlagen verhindert werden. Die vorgegebene Lage an der Dammstraße bzw. Nürnberger Straße schützt die angrenzenden Wohngebiete im Norden des Gebietes. Die Festsetzungen zur maximalen Höhe der Fahnenmasten entsprechen den stadtweit üblichen Vorgaben und sorgen so für Einheitlichkeit im Stadtgebiet. Der Ausschluss von Pylonen und die Begrenzung von Fahnenmasten, die insbesondere für das Sondergebiet gelten, werden durch großzügige zulässige Werbeflächen in den Fassaden ausgeglichen. Die zwingende Gruppierung von mindestens 3 Fahnenmasten stellt den Kompromiss zwischen den berechtigten Interessen des Betreibers des Einkaufszentrums auf Werbung und dem Interesse der Stadt dar, den öffentlichen Straßenraum nicht für „ungezügelte“ Werbung freizugeben.

Weiteres Anliegen ist, durch den Ausschluss von aufdringlicher Leuchtwerbung die Lichtverschmutzung bzw. „optische Verschmutzung“ einzudämmen. Lichtimmissionen können sowohl zu Beeinträchtigungen von benachbarten / angrenzenden Wohnnutzungen als auch des Verkehrs führen. Wohnnutzungen können in ihrer Qualität gestört werden, beim Verkehr kann evtl. durch ablenkende Leuchtwerbung die Sicherheit beeinträchtigt sein. Die Vermeidung einer Gefährdung des Verkehrs ist weiterhin durch die Festsetzung gewährleistet, dass Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen dürfen in Bezug auf Blendwirkung (oder auch Durchfahrtshöhen). Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist folglich blendfrei auszuführen.

Weiterhin sind Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, unzulässig. Dies liegt darin begründet, dass wahrnehmbare akustische Werbung im öffentlichen Raum mit erheblichen Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen oder Geschäfts- und Büroräume ver-

⁶⁴ Vgl. VG Ansbach 3. Kammer, Urteil vom 16.09.2009, AN 3 K 08.01424, Bay. VerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012, Vf. 18-VII-09

bunden ist: Die Einwirkung erfolgt permanent über das Gehör und ist nicht durch „Wegsehen“ abstellbar. Akustische Werbung beeinflusst besonders negativ das sowohl durch optische als auch akustische Wahrnehmung bestimmte Erleben einer Stadt und ist folglich unzulässig.

Die Festsetzung, dass Werbeanlagen auf Baugrundstücken nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, liegt darin begründet, dass der öffentliche Raum geschützt werden soll. Die Werbeanlagen sollen nur den ansässigen Gewerbebetrieben dienen. So soll eine Anhäufung „gebietsfremder Anlagen“ und Fremdwerbung verhindert werden, die eine Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich führen könnten.

Da das Konzept für den „NeuenMarkt“ schon weit fortgeschrieben ist, ist die architektonische Gliederung erkennbar. Daran orientieren sich die Höhen- und Größenvorgaben für Werbeanlagen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Grundsätzlich sind Werbeanlagen an einem Einkaufszentrum üblich und für den Betreiber erforderlich, jedoch ist angestrebt, die Werbung größtenteils auf die Fassaden an der Dammstraße und Nürnberger Straße zu beschränken, wo sich sowohl der Hauptzugang als auch Nebenzugänge zu einzelnen Einheiten wie bspw. Dienstleistungen befinden. Hier sind ein umlaufendes (Werbe-)Band zwischen den Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sowie eine größere Werbefläche über dem Haupteingangsbereich zulässig. An den Schmalseiten der Gebäuderiegel sind ebenfalls Werbeflächen zulässig, jedoch in der Größe beschränkt, um das angrenzende Mischgebiet am Schwarzachweg zu schützen. Nach Norden ist über dem dort vorgesehenen Eingangsbereich ebenfalls eine Werbefläche zulässig, jedoch zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete eine wesentlich kleinere Fläche vorgegeben. Darüber hinaus sind Werbeflächen an der Tiefgaragenzufahrt im Schwarzachweg zulässig – aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls in der Größe eingeschränkt. An allen übrigen Fassadenteilen sind zum Schutz der umliegenden Gebiete Werbeanlagen unzulässig.

Durch die Nutzungen und die Charakteristik eines Mischgebiets ergibt sich ein anderer Regelungsbedarf als im Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Die Vorgaben sind strenger und es sollen weniger und weniger große Werbeanlage angebracht werden können. Daher werden die in Neumarkt stadtweit üblichen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Werbeanlagen in den entsprechenden Gebieten getroffen. Damit sollen einheitliche Vorgaben eingehalten und das Stadtbild geschützt werden. Der Ausschluss von Werbeanlagen in Richtung der benachbarten Wohngebiete ergibt sich aus dem Erfordernis, diese Gebiete vor optischen Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen zu schützen.

17.3.2 Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

17.3.2.1 Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)

Festsetzung

„Im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ kann die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der GaStellV ermittelt werden (Art. 47 Abs. 2 BayBO), sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr eine ausreichende Zahl von Stellplätzen jederzeit gewährleistet ist. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich gestaffelter Mehrfachnutzung zulässig.“

(Berechnungs-) Grundlage ist das Stellplatzganglinienmodell, das der Stadtrat am 31.01.2013 beschlossen hat (vgl. Anlage zum Bebauungsplan „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Begründung

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurde am 31.01.2013 vom Stadtrat beschlossen, dass die Ermittlung und die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze abweichend von der Regelung der GaStellV durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift erfolgen soll – berechnet nach einem sogenannten Stellplatzganglinienmodell. Dies wird damit begründet, dass die BayBO und die GaStellV jede Nutzung einzeln berechnen und dabei nicht berücksichtigt werden kann, dass es sich beim „NeuenMarkt“ um eine multifunktionale Nutzung handelt, bei der Synergien über die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze eingerechnet werden können.

Grundlage für die beschlossene örtliche Bauvorschrift mittels der Stellplatzganglinien ist die Berechnung der erforderlichen Stellplätze des Büros R+T (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Bei der Berechnung wurde eine vorhabenbezogene Ermittlung über Tagesganglinien der Parkraum-Nutzergruppen durchgeführt. Verkehrserzeuger mit Stellplatzbedarf im Plangebiet sind groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Büro, Dienstleistung, Arztpraxen und Kino. Größter Verkehrserzeuger wird die Einzelhandelsnutzung sein. Hier erfolgt die Abschätzung des Gesamtverkehrsaufkommens nach den Einzelnutzungen (Supermarkt, Textilmärkte etc.) sowie unter Berücksichtigung von Verbund- und Konkurrenzeffekten. Verbundeffekte entstehen, wenn Kunden bei räumlich naheliegenden Märkten verschiedener Branchen mehrere Märkte bei einem Einkauf besuchen. Unter Konkurrenzeffekt wird verstanden, dass die Neuansiedlung eines Marktes nicht das volle Kundenpotential abschöpfen kann, wenn in räumlicher Nähe weitere Märkte der gleichen Branche bestehen. Das errechnete Gesamtverkehrsaufkommen durch die Einzelhandelsnutzung setzt sich zusammen aus dem Bestandsverkehr, aus dem ein Mitnahmeeffekt resultiert, wenn Kunden bereits im Bestand vorhandene Fahrten für einen Einkauf unterbrechen, und aus dem Neuverkehr, der zusätzlich zum bereits bestehenden Verkehr anfällt.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgte für einen Normalwerktag und für Samstag, wo jeweils mit unterschiedlichen Verkehrsstärken und unterschiedlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden muss. Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist. Darüber hinaus ist eine Reserve von 5 % bzw. 10 % des maximalen Bedarfs zusätzlich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser vorgegebenen Stellplatzreserve sind insgesamt mindestens 557 (werktags) bzw. 531 Stellplätze (samstags) nachzuweisen.

Die Unterbringung der Stellplätze des „NeuenMarkts“ ist in zwei Tiefgaragen im Baukomplex vorgesehen: 561 Stellplätze, wovon sich 412 Stellplätze in Tiefgarage 1 (Schwarzachweg) und 149 Stellplätze in Tiefgarage 2 (Dammstraße) befinden. Die beiden Tiefgaragen sind im Norden des Gebäudekomplexes über eine Umfahrung verbunden, die jedoch nicht immer offen ist. Die Verbindung der beiden Tiefgaragen erfolgt werktags von 22:00 bis 6:00 Uhr und am Wochenende ganztags. Hintergrund für die Verbindung nachts ist, dass nachts die Tiefgarage nicht mehr im Schwarzachweg verlassen werden soll, um die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet vor den diesbezüglichen Schallimmissionen zu schützen. Daher wird die Umfahrung in Richtung der Tiefgarage Dammstraße geöffnet und die Ausfahrt erfolgt von

beiden Tiefgaragen auf die Dammstraße. Hintergrund für die Verbindung am Wochenende ist, dass die Mitarbeitertiefgarage am Wochenende weniger ausgelastet ist als werktags, diese Kapazitäten aber durch das erhöhte Kunden- und Besucheraufkommen im „Neuen-Markt“ benötigt werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf decken zu können.

Ergebnis des Abgleichs des Stellplatzbedarfs mit den Stellplatzkapazitäten ist damit, dass auch am kritischsten Tag Samstag in der Spitzenstunde ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen vorhanden sind, inkl. einer Reserve von 10%.

Im Falle einer Nutzungsänderung ist eine entsprechende Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Durch die vorgenommenen Änderungen (insb. für das Hotel) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift eine Überprüfung und ggf. Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Sollte sich im Rahmen der Aktualisierung der Stellplatzberechnung ergeben, dass die ursprüngliche Aufteilung der Tiefgaragen nicht mehr zweckmäßig ist, könnte eine Verlagerung der Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen erfolgen. Diese Verlagerung kann über die Verbindung der beiden Tiefgaragen, die Organisation (bspw. Zufahrtskartenkontingente) oder eine generelle Verlagerung eines Teils der Beschäftigtenstellplätze in die Tiefgarage Schwarzachweg erreicht werden. Sollte sich der Bedarf an Stellplätzen erhöhen, ist ggf. aufgrund der begrenzten Kapazitäten in den geplanten Tiefgaragen der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Sondergebiets erforderlich. Beispielsweise könnte dieser Nachweis auf dem Parkplatz des Landratsamts erfolgen, eine entsprechende Regelung mit dem Landratsamt vorausgesetzt.

Der Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl sowie der Nachweis, dass durch die Verlagerung von Stellplätzen nach außerhalb keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen, wird im Tekturantrag geführt.

2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Durch die geplanten Änderungen (insb. für die neuen Nutzungen) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift „2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)“ eine Überprüfung und Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Die erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden für Werktag und Samstag ermittelt. „Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist. Da in der Tiefgarage Einzelplatz-Belegungsanzeigen eingerichtet wurden, ist eine Reserve von 5 % des maximalen Bedarfs ausreichend (Stadtratsbeschluss vom 31.01.2013).“⁶⁵ Insgesamt sind die folgenden grundsätzlichen Ergebnisse festzuhalten (vgl. Kap. 5 der „Ver-

⁶⁵ R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 14

kehrsun tersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Büro R+T, September 2016):

- Werk tags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen in der Spitze ein Bedarf von 383 PKW und damit eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 70 % erreicht.
- Samstags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen ein Bedarf von 632 PKW und damit (theoretisch) eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 115 % erreicht. Dies bedeutet, dass das im Gebäude „Neuer Markt“ bestehende Parkraumangebot für die geplanten Vorhaben nicht ausreicht und damit – rein rechnerisch – der Nachweis von weiteren 116 Stellplätzen erforderlich ist.

Es ist daher geplant, zusätzliche Stellplätze in einem Parkhaus in der Dr.-Grundler-Straße einzurichten.

17.3.2.2 Fahrradstellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Festsetzung

„Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind an mindestens 3 Standorten Fahrradabstellplätze für jeweils mindestens 20 Fahrräder vorzusehen, darunter ein Standort an der Dammstraße und ein Standort an der Nürnberger Straße. Insgesamt sind an der Dammstraße und Nürnberger Straße 120 Fahrradabstellplätze zu positionieren. Wird diese Anzahl innerhalb des Sondergebietes nicht erbracht, können diese Abstellflächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ersatzweise erbracht werden.

Es sind mindestens 327 Fahrradstellplätze zu errichten. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

Die Abstellflächen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder über Treppen mit Schieberinnen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können auch im Freien liegen, müssen aber wettergeschützt sein, wenn eine Dauerbelegung (bei Abstellanlagen für Bewohner und Beschäftigte) zu erwarten ist. Es muss gewährleistet sein, die Fahrräder diebstahlsicher anzuschließen.“

Begründung

Ziel der Stadt Neumarkt ist die Förderung des Radverkehrs, festgehalten auch im Integrierten Gesamtverkehrsplan der Stadt Neumarkt. Dazu werden insbesondere die Radwege im Geltungsbereich und der Umgebung ausgebaut. Ein weiterer Baustein ist die Bereitstellung von ausreichenden Fahrradstellplätzen, insbesondere bei besucherintensiven Nutzungen wie dem „NeuenMarkt“. Neben den negativen Auswirkungen auf die Fahrradnutzung kann ein Unterangebot an privaten Abstellmöglichkeiten auch zur Folge haben, dass die abgestellten Fahrräder massiv in den öffentlichen Raum drängen und dort Probleme (z.B. Gefährdung der Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Gestaltung öffentlicher Räume, etc.) verursachen.

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung dürfen durch eine örtliche Bauvorschrift Vorgaben über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder gemacht werden.

Die Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze erfolgte durch das Büro R+T anhand der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und der geplanten Flächen sowie dem zugehörigen spezifischen Bedarf an Abstellmöglichkeiten auf Grundlage der Münchner Fahrradabstellplatzsatzung (vgl. Abbildung nächste Seite). Dabei werden auch der Verbundeffekt aufgrund des Aufsuchens mehrerer Nutzungen und das tageszeitliche Auftreten des Bedarfs (Kinobesuche überwiegend abends) berücksichtigt. Im Ergebnis sind im Sondergebiet Einkaufszentrum 327 Fahrradabstellplätze (vormals 234 Stellplätze) vorzusehen.

Um „wildes“ Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Straßenraum von vornherein zu vermeiden, sollten die Fahrradabstellplätze für Kunden und Besucher in unmittelbarer Nähe der Eingänge zum Einkaufszentrum positioniert werden. Dazu sollen an mehreren Standorten Fahrradabstellanlagen errichtet werden, so dass sich in unterschiedlichen Richtungen vor verschiedenen Eingängen nahegelegene Abstellanlagen befinden. Alternativ dazu kann ein Teil der Abstellplätze im Gebäude in Fahrradgaragen untergebracht werden (höherer Schutz gegen Witterung und Diebstahl).

Kann sich die Stadt mit dem Bauherrn einigen, so dürfen Fahrradstellplätze im öffentlichen Bereich vor dem Einkaufszentrum errichtet und auf den Bedarf des Einkaufszentrums angerechnet werden. Unterhalt, Instandhaltung und Instandsetzung der im öffentlichen Raum angebrachten Fahrradabstellplätze werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ziel für das Sondergebiet Einkaufszentrum ist es, attraktive Abstellanlagen für Fahrräder zu erhalten, die einen Anreiz für Besucher schaffen, mit dem Fahrrad zu kommen. Diese sollen leicht erreichbar und gut zugänglich sein, außerdem so angelegt, dass die Räder diebstahlsicher angeschlossen werden können.

R+T
Verkehrsplanung

Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Unteres Tor II" - Neumarkt i.d.OPf.

Erforderliche Fahrradabstellplätze "Neuer Markt"
nach Satzung der Landeshauptstadt München

Nutzung	Bezugsgröße	Planung	1 Fahrradabstellplatz pro	Resultierende Abstellplätze	Erforderliche Abstellplätze
Einzelhandel - Verbrauchermarkt	Verkaufsnutzfläche	2.991 m ²			
Einzelhandel - Elektromarkt	Verkaufsnutzfläche	1.910 m ²			
Einzelhandel - Textilmarkt	Verkaufsnutzfläche	2.831 m ²			
Einzelhandel - Sportmarkt	Verkaufsnutzfläche	814 m ²			
Einzelhandel - Shops	Verkaufsnutzfläche	4.028 m ²			
Einzelhandel - Drogerie	Verkaufsnutzfläche	705 m ²			
Einzelhandel - Textilmarkt klein	Verkaufsnutzfläche	625 m ²	Einkaufszentrum		
	Summe	13.904 m²	200 m ²	70	70
Gastronomie	Gastraumfläche ¹⁾	1.288 m ²	10 m ²	129	
Dienstleistung	Nutzfläche ²⁾	890 m ²	90 m ²	10	Verbundeffekt
Arztpraxen	Nutzfläche ²⁾	1.038 m ²	90 m ²	12	20%
Fitness-Studio	Sportnutzfläche ²⁾	720 m ²	20 m ²	36	
Zwischensumme				187	150
Hotel	Anzahl Betten	206	30 Betten	7	7
Büro	Nutzfläche ²⁾	2.746 m ²	120 m ²	23	23
Indoor-Spielplatz ⁵⁾	Nutzfläche ²⁾	1.440 m ²	30 m ²	48	48
Kindertagesstätte	Gruppen	4 Gr.	0,5 Gruppen	8	8
Summe					306
Kino ³⁾	Besucherplätze	850	10 Besucherplätze	85	21 ⁴⁾
				SUMME	327

- 1) Ermittlung der Gastraumfläche:
- 2) Ermittlung der Nutzflächen:
- 3) Einzuordnen unter die Versammlungsstätten.
- 4) Nachmittags (Spitzenzeit des Einzelhandels) nur rund 25% der Abstellplätze für Kino erforderlich.
- 5) Einordnung als "Jugendfreizeitheim und dergleichen"

Grundlage:
Die Fahrradabstellplatzsatzung (FasS)
Satzung der Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
September 2012

Abbildung 16: Berechnung der erforderlichen Fahrradstellplätze (Quelle: R+T, September 2016)

17.4 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB): Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

17.4.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“, 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Vornutzung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ gibt Hinweise auf Bodenverunreinigungen: So diente die SO-Fläche früher dem städtischen Schlachthof, der Firma Jurafleisch und einer Tankstelle mit Mineralölhandel als Betriebsgelände. Darüber hinaus erfolgten in früheren Zeiten Auffüllungen des Geländes.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ bzw. in den angrenzenden Grünflächen wurden seit den 1990er Jahren verschiedene Untersuchungen – insbesondere für das Gelände der ehem. Tankstelle – durchgeführt. Hiernach war das Gelände durch Auffüllungen mit sanierungswürdigen Bodenverunreinigungen durch MKW und nachgeordnet BTEX-Aromaten, PAK und Chrom belastet (R&H 1999). Orientierende Baggerschürfe im übrigen Geltungsbereich ergaben Auffüllungen der Belastungsstufen Z1.1, Z1.2 und Z2₇ mit entsorgungsrelevanten Schadstoff-Belastungen durch Sulfat bzw. Cadmium (R&H 2007a). Ferner wurden über Untersuchungen der vorhandenen Schwarzdecke PAK-Anteile im Asphalt nachgewiesen. Im Zuge der Baureifmachung wurden bereits Altlastensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die Dekontaminierungsmaßnahme ist das Sondergebiet somit nunmehr belastungsfrei, HW 1 - Überschreitungen liegen lediglich an den Wandungen der künftigen Baugrube auf öffentlichen Flächen. Eine Gefährdung hinsichtlich Rekontamination der sanierten Fläche aus diesem Bereich besteht jedoch nicht.

Eine amtliche Bestätigung, dass die Sanierungsarbeiten beendet wurden, kann erst erfolgen, wenn die Leitungen in den Randbereichen des Sondergebiets bzw. der angrenzenden Grünfläche und die dort vorhandenen Bodenverunreinigungen entsorgt wurden. Dies wird voraussichtlich im September 2013 der Fall sein. Entsprechend bleibt die Kennzeichnung im Bebauungsplan enthalten.

Entsprechend der Bodenbelastung gibt es im Bebauungsplan die Vorgabe, die Bodenverunreinigungen vor einer Umnutzung und Neubebauung fachgerecht unter Einhaltung der mit den Fachbehörden abgestimmten Maßnahmen zu beseitigen – wie es in Teilen im Sondergebiet bereits durchgeführt wurde.

Aushub- und Sanierungsmaßnahmen mit Dokumentation der Aushub-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind mit fachgutachterlicher Begleitung und Überwachung durchzuführen.

17.4.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Mit Ausbau und Entsorgung der letzten belasteten Erdmassen bei der Baufeldfreimachung sind die Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht mehr vorhanden. Dies wurde in einem fachgutachterlichen Bericht zur Bodensanierung bestätigt.⁶⁶

Nach Prüfung des fachgutachterlichen Berichts hat die zuständige Behörde, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. – Technischer Umweltschutz / Staatliches Abfallrecht, mit Schreiben vom

⁶⁶ Vgl. R&H Umwelt GmbH: Bodensanierung und Baufeldfreimachung Areal „Unteres Tor“. Bodenaushub zur Altlastensanierung und aushubbegleitendes Grundwassermonitoring im Zuge des Umnutzungsvorhaben „Neuer Markt“ (Nürnberg, 2014)

11.08.2015 bestätigt, dass „das Untersuchungsgebiet mit den im Bericht genannten Flurnummern als altlastenfrei bezeichnet werden“ kann.

17.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

17.5.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“, 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Südlich der Mühlstraße sowie der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage verläuft der Pilsach-Leitgraben, der in Richtung Ludwig-Donau-Main-Kanal fließt und aus dem Wasser in den Kanal eingeleitet wird.

Im Geltungsbereich liegt eine Böschung zum Leitgraben. Diese ist entsprechend nicht als Grünfläche festgesetzt, sondern nachrichtlich als Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen.

17.5.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Die Flächen, die Gegenstand der nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ waren, sind nicht mehr im Umgriff des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ enthalten.

Darüber hinaus befindet sich nunmehr im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ mit dem Pilsach-Leitgraben ein Denkmal, das als Teil des Baudenkmals mit der Aktennummer D-3-73-147-106 beim Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege gelistet ist.

18. Städtebaulicher Vertrag

18.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzt. Der städtebauliche Vertrag dient dazu, die Zusammenarbeit der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und der Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH im Rahmen der weiteren Entwicklung des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ zu koordinieren und die Erschließung zu regeln. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bleibt unberührt.

Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. folgende Aspekte:

- Bauleitplanung und Grunderwerb
- Grundsätze der Projektabwicklung mit der Abgrenzung der Tätigkeiten der Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH sowie den Förderungspflichten der Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- Finanzierung der erforderlichen externen ökologischen Ausgleichflächen und –maßnahmen
- Finanzierung notwendiger Fahrradabstellplätze in der Nürnberger Straße und Dammstraße
- Herstellung und Finanzierung der Hotelzu- und -ausfahrt am Schwarzachweg auf städtischem Grund
- Unter-/Überbaurecht Tiefgarage im Untergeschoß auf städtischem Grund.

18.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Der städtebauliche Vertrag wurde im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ angepasst und fortgeführt.

18.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung des städtebaulichen Vertrags.

19. Monitoring

19.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Gemäß Punkt 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind von der Gemeinde die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Für die Monitoringmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Überwachung der Verkehrsentwicklung

Darüber hinaus wird die Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Rahmen des Monitorings in regelmäßigen Abständen die getroffenen Prognosen zur Verkehrsentwicklung (Stellplätze, Verkehrsaufkommen auch in den umgebenden Wohngebieten, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte) durch Verkehrszählungen überprüfen. Falls die tatsächliche Verkehrsentwicklung von der Prognose erheblich abweichen sollte, wird die Gemeinde erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen, um möglicherweise auftretende Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Zusätzlich zum vorgesehenen Einrichten von Zonen für Bewohnerparken könnten infolge des Monitorings zur Reduzierung von Beeinträchtigungen bspw. noch folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelungen entgegen des Fahrziels Einfahrt der TG am Schwarzachweg),
- Umgestaltung der Straßenräume (Verringerung der Fahrbahnquerschnitte, um die Fahrzeiten für Schleichfahrer zu verlängern und damit unattraktiv zu gestalten),
- Kontrollen durch die Ordnungsbehörden.

19.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Unabhängig von der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten die beschriebenen Maßnahmen des Monitorings auch weiterhin.

19.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Für die Monitoringmaßnahmen im Bereich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Überwachung der Verkehrsentwicklung

Die Prognosen zur Verkehrsentwicklung (Verkehrsaufkommen, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte) wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ überprüft. Ergebnis war, dass die Verkehrsbelastungen heute ähnlich ausfallen wie es prognostiziert wurde.

In Bezug auf die Stellplätze bzw. Parksuchverkehr in den umliegenden Wohngebieten wurde in umfangreichen Begehungen (März 2015, d.h. vor Eröffnung des „NeuenMarkts“) die bestehende Parkraumsituation in diesen Wohnbereichen erhoben. Dabei konnte festgestellt

werden, dass während des gesamten Tages nur eine moderate Auslastung der Parkstände im öffentlichen Straßenraum (durchschnittlich 40 %) und damit ein eher geringer Parkdruck zu verzeichnen ist.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde darüber hinaus geprüft, ob eine Änderung der bestehenden Parkierungsregelungen infolge des Neubaus des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ (Eröffnung im September 2015) vorgenommen werden sollte. In einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Tiefbauamts, des Stadtplanungsamts, der Straßenverkehrsbehörde sowie des begleitenden Fachbüros R+T, wurden verschiedene Vorgehensweisen entwickelt. In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt vom 27.07.2015 wurde eine Änderung der Parkierungsregelungen in den Wohnbereichen vor Eröffnung des „NeuenMarkts“ jedoch abgelehnt.

In der Zeit nach der Eröffnung des Einkaufszentrums fand keine detaillierte Erfassung der Parkraumsituation mehr statt. Es konnte bislang allerdings keine erhebliche Verschlechterung der Situation festgestellt werden.

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist derzeit ein „Parkraumkonzept Innenstadt“ in Bearbeitung, in welchem auch die Wohnbereiche nördlich des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ enthalten sind.

20. Flächen und Kosten

20.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 67.400 m². Diese setzt sich zusammen aus:

- Baugebietsflächen (Nettobauland SO) ca. 27.000 m²
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 35.300 m²
 - hiervon: Straßenverkehrsfläche ca. 30.000 m²
 - hiervon: Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ca. 2.900 m²
 - hiervon: Verkehrsgrün ca. 2.400 m²
- Öffentliche Grünfläche: Grünanlage ca. 4.700 m²
- Flächen für die Wasserwirtschaft ca. 400 m²

Die finanziellen Auswirkungen, die sich für die Gemeinde aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich ergeben, sind insbesondere die überschlägig ermittelten Erschließungskosten (ggf. auch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen) und Folgekosten für Gemeinbedarfs-einrichtungen. Für Kanalbau, Straßenbau, Altlastenbeseitigung, Tiefbrunnenstilllegung und Baufeldfreimachung sind die erforderlichen Mittel in den Haushalt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eingestellt bzw. über Regelungen in dem städtebaulichen Vertrag erfasst.

20.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung wurden keine Änderungen an den Abgrenzungen der Flächen vorgenommen. Die aufgeführten Zahlen behalten ihre Gültigkeit.

20.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 2. Änderung wurde angepasst. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt nun ca. 52.333 m². Diese setzt sich zusammen aus:

- Baugebietsflächen ca. 39.847 m²
 - hiervon: Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ca. 27.166 m²
 - hiervon: Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ ca. 5.063 m
 - hiervon: Mischgebiete ca. 7.618 m²
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 7.819 m²
 - hiervon: Straßenverkehrsfläche ca. 6.508 m²
 - hiervon: Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ca. 1.311 m²
- Öffentliche Grünfläche: Grünanlage ca. 4.586 m²
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Pilsach-Leitgraben) ca. 81 m²

21. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung (RoV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)
- Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Neumarkt
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region Regensburg

22. Verzeichnis der Gutachten

22.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

- BBE Handelsberatung: Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf., Nürnberger Str./Dammstr., August 2010
- BBE Handelsberatung: Gutachterliche Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planvorhaben „Stadtquartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf., hier: Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen, Februar 2012
- R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Verkehrsuntersuchung Unteres Tor Neumarkt i.d.OPf., Oktober 2010
- R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Unteres Tor II“ Neumarkt i.d.OPf., Februar 2013
- R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Erforderliche Fahrradabstellplätze „Neuer Markt“, März 2013
- R&H Umwelt GmbH: Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehem. Gelände „Parkhaus mit angeschlossenem Verbrauchermarkt“ an der Dammstraße in Neumarkt i.d.OPf., Juni 2007
- R&H Umwelt GmbH: Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehem. Schlachthof-Gelände an der Nürnberger/Dammstraße in Neumarkt i.d.OPf., Juni 2007
- R&H Umwelt GmbH: Kurzstellungnahme, Altlastensanierung Areal „Unteres Tor“, April 2013
- Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH: Bericht: Erstellung eines Grundwassermodells, Beurteilung von dauerhaften Eingriffen in das Grundwasser, März 2013
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH: Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung. Planungsstand: Februar 2013, März 2013
- Müller-BBM GmbH: Neubearbeitung des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013, März 2013
- Dr. Karl-Heinz Prösl Sachverständigenbüro für Grundwasser: Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan 054/1 Unteres Tor II der Stadt Neumarkt, September 2013

22.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ war aufgrund der geringfügigen Änderungen keine Erstellung von Fachgutachten erforderlich.

22.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurden folgende Fachgutachten und Studien erstellt:

- Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider: Auswirkungenanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt, Augsburg, September 2016

- DISTLER • Architekten + Ingenieure GmbH: Stadtquartier „NeuerMarkt“, Verschattungsstudie, Neumarkt i.d.OPf., August 2016
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Bericht 11236.12, Stadt Neumarkt Bebauungsplan „54/3 - 2. Änderung Unteres Tor II“, Nürnberg, September 2016
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Bericht 11236.11b, Stadt Neumarkt Bebauungsplan „54/3 - 2. Änderung Unteres Tor II“, Nürnberg, September 2016
- R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing Ralf Huber-Erler: Verkehrsuntersuchung Unteres Tor Neumarkt i.d.OPf., Darmstadt, September 2016
- Büro Genista: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Dr.-Grundler-Straße“ - Stadt Neumarkt, Juli-August 2016
- Müller-BBM GmbH: Auswirkungen auf die Luftschadstoffimmissionsprognosen des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013, Karlsruhe, Juli 2016
- R&H Umwelt GmbH: Bodensanierung und Baufeldfreimachung Areal „Unteres Tor“. Bodenaushub zur Altlastensanierung und aushubbegleitendes Grundwassermonitoring im Zuge des Umnutzungsvorhaben „NeuerMarkt“, Nürnberg, 2014

23. Anhang

23.1 Begleitpläne

23.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

- Bögl Gierer Architekten GmbH: Perspektiven Nachbarschaft, Stand August 2014
- Bögl Gierer Architekten GmbH: Perspektiven Dammstraße und Nürnberger Straße, Stand Oktober 2014
- BPR Dr. Bernhard Schäpertöns & Partner Beraten | Planen | Realisieren: Lageplan, November 2012
- R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Integrierter Gesamtverkehrsplan – Neumarkt i.d.OPf., Februar 2013
- DISTLER • Architekten + Ingenieure GmbH: Grundrisse, Stand Januar 2013
- DISTLER • Architekten + Ingenieure GmbH: Dachaufsicht, Stand August 2014
- MÖHLER + PARTNER, Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Lärmaktionsplanung Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Lärminderungsmaßnahmen für Straßenverkehr nach 1. Stufe EU-Umgebungsärmrichtlinie, Februar 2009

23.1.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ werden keine weiteren Begleitpläne den Planunterlagen beigelegt.

23.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ zur öffentlichen Auslegung	13
Abbildung 2: Umgrenzung des Geltungsbereichs zu erneuten (2.) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	14
Abbildung 3: Umgrenzung des Geltungsbereichs zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	16
Abbildung 4: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2, Strukturkarte (Ausschnitt) (violetter Kreis: Oberzentrum, violette Fläche: verdichteter Raum, gelbe Fläche: allgemeiner ländlicher Raum)	18
Abbildung 5: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2008): Bereich „Unteres Tor“ im Flächennutzungsplan vor der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	22
Abbildung 6: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2013): Bereich „Unteres Tor“ im Flächennutzungsplan nach der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	23
Abbildung 7: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2013): Bereich „Unteres Tor und westlich Schwarzachweg“ im Flächennutzungsplan vor der Änderung mit Abgrenzung	

des Änderungsbereichs (denkungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans).....	24
Abbildung 8: Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ im Flächennutzungsplan mit geplanter Darstellung der Änderung (Entwurf) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	25
Abbildung 9: Geltungsbereiche von anderen Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	26
Abbildung 10: Schwarzplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	34
Abbildung 11: Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ Ecke Nürnberger Straße / Dammstraße, Quelle: AS+P, Jan. 2016	35
Abbildung 12: Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ an der Dammstraße	35
Abbildung 13: Schwarzplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	36
Abbildung 14: Darstellung der Immissionsorte (Quelle: Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Oktober 2013)	55
Abbildung 15: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH.....	105
Abbildung 16: Berechnung der erforderlichen Fahrradstellplätze (Quelle: R+T, September 2016)	154

23.3 Quellenverzeichnis

- Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch, 11. Auflage 2009 / 12. Auflage 2014
- Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch. BauGB. Loseblatt-Kommentar. 101. Ergänzungslieferung 2011
- Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. 11. Aufl. 2008
- Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel
- Spannowsky/Uechtritz: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand 01.02.2012 / Stand 01.09.2014

23.4 Verwendete Rechtsprechung

- BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21.83
- BVerwG NVwZ 1997, 683
- BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4 NB 19/90
- BVerwG: Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94, NVwZ 1995, 895
- BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08
- Bay. VerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012, Vf. 18-VII-09
- VGH Mannheim, Urteil vom 04.08.1955 – 5 S 846/95
- VGH München, Urteil vom 29.12.2003 – 25 B 98.3582
- NJW 27-28/1984, S. 1574; BVerwG, Beschluss vom 28.06.1995 – 4 B 137.95
- NwZ-RR 02/1996, S. 84
- NJWE-MietR 06/1996, S. 136 in Bezug auf Wohnungsprostitution
- NVwZ-RR 01/2005, S. 15 in Bezug auf Swinger-Clubs
- VG Ansbach 3. Kammer, Urteil vom 16.09.2009, AN 3 K 08.01424

24. Parkraum „NeuerMarkt“ – Stellplatzganglinie (Beschluss vom 31.01.2013)

Auszug aus dem Gutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Unteres Tor II“
Neumarkt i.d.OPf.“, Februar 2013 (R+T Topp Huber-Erler Hagedorn)