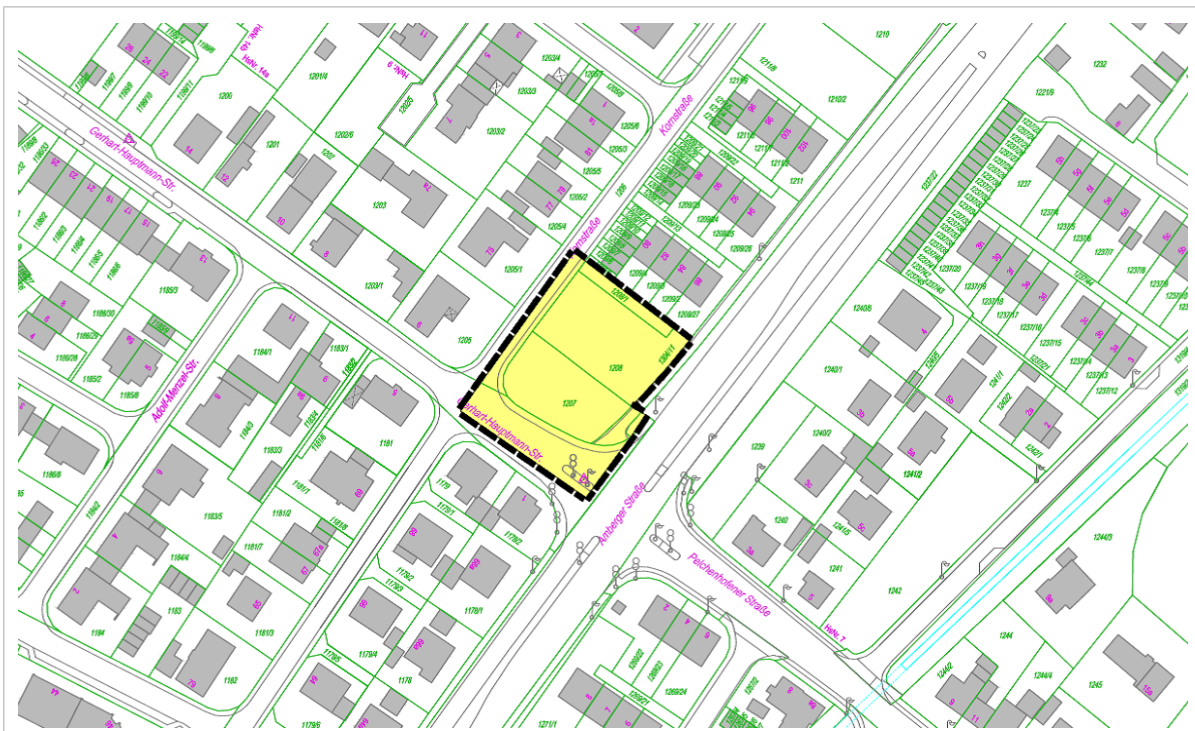




Bebauungsplan „025/8 - Gerhart-Hauptmann-Straße, Teilbereich Ecke Amberger Straße“



Zusammenfassende Erklärung

Stand: 05.02.2018

erarbeitet durch:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Planung	3
2.	Verfahrensablauf	4
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
5.	Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten	9

1. Planung

Mit der Planung für den „Teilbereich Ecke Amberger Straße“ wird der seit dem 12.04.1979 rechtskräftige Bebauungsplan „025 – Gerhart-Hauptmann-Straße“ überarbeitet. Auf Flur-Nr. 1207 der Gemarkung wurde damals eine Grünfläche festgesetzt, die jedoch bislang nicht umgesetzt wurde und an dieser Stelle im Straßen- bzw. Kreuzungsbereich weder Erholungs- noch Aufenthaltsfunktion aufweisen kann. Aufgrund ihrer Insellage wird ihr auch auf lange Sicht keine andere wichtige Funktion im städtebaulichen Gefüge zugewiesen werden können. An der Ecke Amberger Str., Gerhart-Hauptmann-Str. soll nunmehr eine Wohnbebauung errichtet werden.

In öffentlicher Sitzung hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Änderung des Bebauungsplanes „025 – Gerhart-Hauptmann-Straße“ im Teilbereich Ecke Amberger Straße gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „025 – Gerhart-Hauptmann-Straße“, die nicht von der Bebauungsplanänderung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die textlichen Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke, Firstrichtung, Garagen und Nebengebäude sowie Gebäude werden ersetzt.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, denn eine ungenutzte Grünfläche (Baulücke) soll bebaut werden um das im BauGB definierte Ziel der Innen- vor Außenentwicklung zu erfüllen. Dazu muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Auf den Grundstücken entlang der Amberger Straße ist beabsichtigt, eine dreigeschossige Wohnbebauung zu errichten, die im Erdgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beinhaltet (z.B. Bankzweigstelle, Büronutzung, Arztpraxis). Dies dient dem Ziel der Nachverdichtung, wobei die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung berücksichtigt bleibt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen. Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf III Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 10,0 m.

Von Grundstück 1207 sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Gerhart-Hauptmann-Straße zulässig.

Tiefgaragen sind zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich im nördlichen Bereich festgesetzt.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird nunmehr festgesetzt, dass bei der Planung der Wohnbebauung durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude dafür Sorge zu tragen ist, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109-1 bzw. VDI-Richtlinie 2719 an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden. Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen in die Fassade bzw. eine zentrale raumluftechnische Anlage erforderlich.

Aufgrund der räumlichen Lage der Tiefgarage im Verhältnis zu den benachbarten Wohnhäusern muss sichergestellt werden, dass die Nachtimmissionswerte an den nächsten schutzbedürftigen Raum auf der Flurnummer 1209/4 nicht überschritten werden. Ggf. ist die Herstellung baulicher Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat in seiner Sitzung vom 30.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung „025/8 - Gerhart-Hauptmann-Straße, Teilbereich Ecke Amberger Straße“ gefasst.

Am 23.11.2016 hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschlossen, für das Gebiet des Bebauungsplanes „025/8 - Gerhart-Hauptmann-Straße, Teilbereich Ecke Amberger Straße“ den Geltungsbereich zu erweitern. In gleicher Sitzung ist der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.02.2017.

Vom 13.02.2017 bis zum 13.03.2017 fand die erste öffentliche Auslegung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2017 gebeten zur Planung bis zum 13.03.2017 Stellung zu nehmen.

Am 20.11.2017 hat der Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt i.d.OPf. den Beschluss zur Verkleinerung des Geltungsbereichs sowie den erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss getroffen. Die erneute Auslegung wurde am 27.11.2017 bekannt gemacht.

Vom 07.12.2017 bis zum 22.12.2017 fand die zweite öffentliche Auslegung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2017 gebeten zur Planung bis zum 22.12.2017 Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat in seiner Sitzung am 05.02.2018 untereinander und gegeneinander abgewogen. und der Satzungsbeschluss in der selben Sitzung gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der Lage, Größe und Zielsetzung des Geltungsbereichs erfüllt die Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind weit vom Geltungsbereich entfernt, es bestehen auch keine funktionalen Zusammenhänge.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat oder Bau-, Planungs- und Umweltsenat diskutiert sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse flossen in den Entwurf der Planung ein.

Im Ergebnis wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Änderungen an der Planung bzw. redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen vorgenommen:

- Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Schreiben vom 07.03.2017 wurde ein Hinweis zur Rohstoffgeologie und den vorbeugenden Bodenschutz im Bebauungsplan aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 06.03.2017 wurde Folgendes in den textlichen Hinweisen übernommen: „Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.“
- Aufgrund der Anregungen des Landratsamtes Neumarkt, technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.03.2017 und 15.12.2017, wurden Festsetzungen zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen im Bebauungsplan aufgenommen.
- Aufgrund der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes zur Grundwasserthematik mit Schreiben vom 12.12.2017 wurde ein Hinweis zu den Baugrundverhältnissen im Bebauungsplan aufgenommen.

- Von der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Anregungen bzgl. dem Innenentwicklungsgebot, der Bebauungsdichte / der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, zum Pultdach, der Begrünung, der Verschattung / den Abstandsflächen, zum Verkehr / den Stellplätzen / der Tiefgarageneinfahrt, dem Grundwasserspiegel, der Anzahl der Wohnungen und den sozialen Veränderungen eingebracht.

Innenentwicklungsgebot:

Das im BauGB definierte Ziel der Innen- vor Außenentwicklung wird durch diese Bebauungsplanänderung erreicht. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind durch das Stadtplanungsamt Neumarkt auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und der städtebaulichen Ziele der Stadt Neumarkt entwickelt worden.

Bebauungsdichte / Maximale Anzahl der Vollgeschosse:

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen und folgt dabei der Vorgabe des BauGB in § 1 a Abs. 2:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Eine wesentliche Möglichkeit, die Ressource Boden effizient zu nutzen, ohne die Bodenversiegelung übermäßig zu erhöhen, ist die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschosßflächenzahl.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt dabei in besonderem Maße Rücksicht auf die umgebende Bebauung und bleibt mit seiner Geschosßflächenzahl von 1,0 unter dem zulässigen Maß der nach § 17 Abs.1 BauNVO möglichen Geschosßflächenzahl von 1,2.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird in der Bebauungsplanänderung „Gerhart-Hauptmann-Straße Teilbereich Ecke Amberger Straße“ auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Auch das Pultdachgeschoss zählt -wenn es den Anforderungen an § 20 (1) BauNVO und der BayBO entspricht- als Vollgeschoss.

Durch eine dreigeschossige Bebauung an der Amberger Straße wird ein städtebaulich sinnvolles Verhältnis zwischen der Straßenbreite der Amberger Straße und der Höhe der angrenzenden Bebauung gewährleistet. Des Weiteren kann eine erhöhte Bebauung entlang der Amberger Straße u.U. den Lärmschutz für die Grundstücke an der Kornstraße verbessern.

Pulldach:

Die Form des Pulldachs wurde gewählt um die Höhenentwicklung bei 3 Vollgeschossen zu minimieren. Das Dachgeschoß (mit Pulldach) zählt dabei als drittes Vollgeschoß und ist am höchsten Punkt auf eine Maximalhöhe von 10 m begrenzt.

Begrünung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel bebaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die GRZ hat demnach unmittelbare Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad und die Begrünung eines Gebietes. In einem WA-Gebiet ist nach § 17 BauNVO eine maximale GRZ von 0,4 möglich. Dies gewährleistet auch weiterhin eine Begrünung des Gebietes. Die GRZ wird in dieser Bebauungsplanänderung nicht geändert. Auch im Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Verschattung / Abstandsflächen:

Der Abstand zwischen den Baufenstern der Grundstücke 1205 und 1207 beträgt ca. 22 m. Dieses Maß wird vom Planer in Bezug auf die Verschattung nicht als zu gering betrachtet. Dies sind übliche Maße in WA-Gebieten.

Artikel 6 BayBO regelt das Abstandsflächenrecht. Der Bauherr ist verpflichtet dieses einzuhalten, unabhängig von den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet.

Verkehr / Stellplätze / Tiefgarage

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind Tiefgaragen zulässig. Dadurch kann einerseits die optische Beeinträchtigung des Stadtbildes durch parkende Autos reduziert und andererseits wertvoller ebenerdiger Raum für höherwertige Nutzungen bereitgehalten werden. Ungeachtet dessen sind in ausreichender Zahl Besucherstellplätze ebenerdig auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Des Weiteren regelt § 47 BayBO, dass bei Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Anwohnerverkehrsaufkommen in einem Wohngebiet als üblicherweise zu erwartende und zumutbare Belastung einzustufen ist, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der baurechtlichen Bestimmungen bewegt. Der vorliegende Bebauungsplan bleibt mit seiner Geschoßflächenzahl von 1,0 unter dem zulässigen Maß der nach § 17 Abs.1 BauNVO möglichen Geschoßflächenzahl von 1,2.

Zur Minimierung der durch die Tiefgarageneinfahrt entstehenden Einwirkungen auf die nachbarschaftliche Wohnbebauung werden dennoch Festsetzungen zugunsten des Lärmschutzes aufgenommen.

Grundwasserspiegel:

Bei den Ausführungen der Baumaßnahmen ist vom Bauherrn sicherzustellen, dass keine Schäden an umliegenden Gebäuden entstehen.

Anzahl der Wohneinheiten:

Im Folgenden werden alle Flächen die näher als ca. 500 m zum Geltungsbereich liegen als „Gebiet“ bezeichnet.

Das Gebiet ist in Bezug auf die Bauweise sehr inhomogen. Es existieren Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Gebäude in Geschosswohnungsbau. Der Bereich um die Breslauer Straße besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Die südliche Straßenseite der Albrecht-Dürer-Straße dagegen besteht überwiegend aus Doppelhaushälften. Die Gebäude mit den Hausnummern 15 bis 37 der Gerhart-Hauptmann-Straße sind Reihenhäuser. Das Gebäude in der Kornstraße 106 und die Gebäude auf den Grundstücken 1166 und 1176/2 sind in Geschosswohnungsbauweise errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist demnach sehr unterschiedlich. Aus diesem Grund werden in dieser Bebauungsplanänderung keine Aussagen über die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Hauptgebäude getroffen. Dies ist der Entscheidungsfreiheit der Grundstückseigentümer überlassen.

Soziale Veränderungen:

Wie beschrieben besitzt das Gebiet schon jetzt sehr unterschiedliche Baustrukturen. Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb die Bebauungsplanänderung zu „steigenden Aggressionen“ und zu „sozialen Problemen“ führen sollte.

Während der Planaufstellung wurden aufgrund der eingegangenen Anregungen folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung Geltungsbereich
- Wegfall der Bezeichnungen WA 1 bzw. WA 2
- Festsetzung bestehender Gehwege als öffentliche Verkehrsfläche
- Kennzeichnung TG
- Festsetzung von Zufahrtsverboten
- Festsetzung zum Immissionsschutz
- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz, unterirdischen Versorgungsleitungen und Verschattung aufgenommen

5. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um eine Überplanung des Innenbereichs, der im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Alternativstandorte wurden daher nicht geprüft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich wohl weiterhin baulich ungenutzt verbleiben. Eine Nachverdichtung könnte aufgrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht oder nur in Teilen erfolgen. Dringend erforderlicher Wohnraum könnte nur in geringerem Umfang realisiert werden und müsste an anderer Stelle, ggf. durch Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgen.

Seitens der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen

Neumarkt, den 05.02.2018