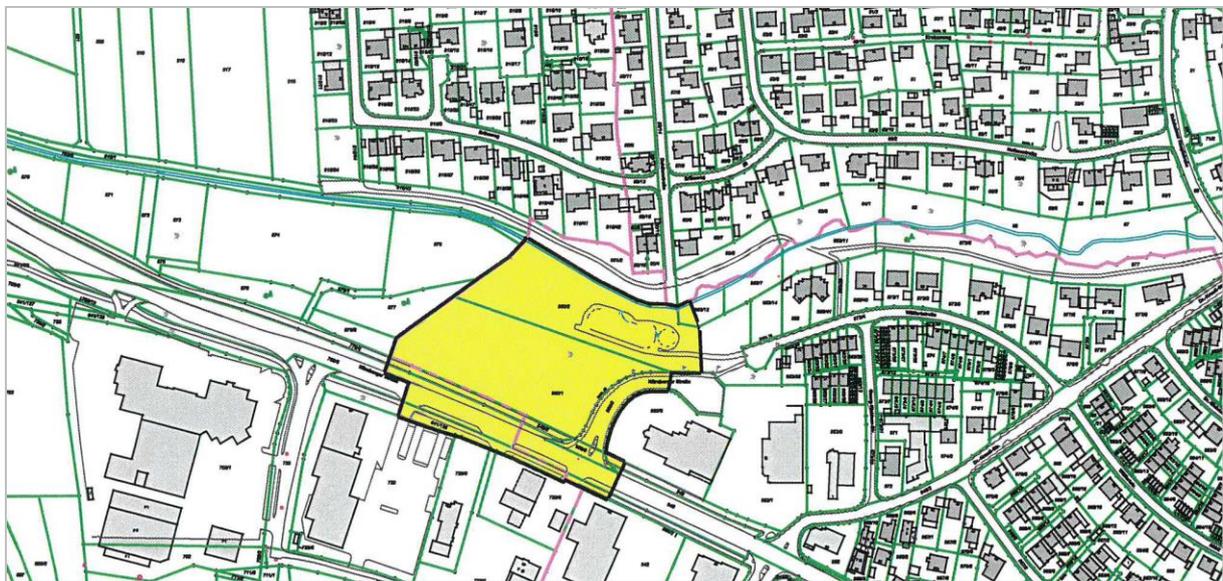




## Bebauungsplan „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“



## Begründung

erarbeitet durch:

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



VOGELSANG

in Zusammenarbeit mit:

  Landschaftsplanung  
  Klebe

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Lage des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens .....	4
1.2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	4
1.3.	Ausgangssituation und Flächennutzung .....	6
1.3.1.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur .....	6
1.3.2.	Verkehr / Erschließung .....	7
1.3.3.	Freiflächen / Landschaft .....	7
1.3.4.	Denkmalschutz .....	7
1.4.	Planverfahren .....	8
1.4.1.	Aufstellungsbeschluss .....	8
1.4.2.	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit .....	9
1.4.3.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	9
1.4.4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	9
<b>2.</b>	<b>Einfügen in die Gesamtplanung .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Raumordnung und Landesplanung .....	9
2.2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	10
<b>3.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Planungsgrundsätze / Planungsziele .....	12
3.2.	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise .....	13
3.2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2.2.	Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen .....	16
3.2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen .....	17
3.2.4.	Gestalterische Vorgaben, Werbeanlagen .....	17
3.2.5.	Oberirdische Stellplätze / (Tief-)Garagen / Carports .....	18
3.2.6.	Nebenanlagen und Einfriedungen .....	18
3.2.7.	Verkehr / Erschließung .....	19
3.2.8.	Ver- und Entsorgung .....	20
3.2.9.	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	20
3.2.10.	Lärmschutz .....	21
3.2.11.	Erneuerbare Energien .....	22
3.2.12.	Belange von Natur und Landschaft .....	22
<b>4.</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Das Plangebiet in Zahlen .....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>26</b>

## **Anhang**

- 1.: Schallimmissionschutztechnische Untersuchung, 14282.2a, IFB Sorge, Nürnberg (Juli 2018).**
- 2.: Verkehrsuntersuchung, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt (Juni 2018).**
- 3.: Stellungnahme Neubau eines Geschäftshauses, Bebauungsplan "158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße", Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Heider – Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg (Juli 2018 + Ergänzung September 2018).**
- 4.: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 und Anlage 1 und 3 UVPG zum Bebauungsplan „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ (Juli 2018).**
- 5. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt 2015 BBE Handelsberatung Köln (April 2015) (siehe Homepage der Stadt Neumarkt i.d.OPf.).**

## **1. Anlass und Lage des Plangebiets**

### **1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens**

Der Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegen konkrete Anfragen vor, ein Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel und Hotel im Nordwesten des Stadtgebiets, nördlich der Nürnberger Straße, zu realisieren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „026/3 – Klägerweg, Teilbereich West. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde im Jahr 1979 aufgestellt, mittlerweile geändert und weist eine derzeit gültige Fassung gemäß rechtskräftiger Änderung von 2006 auf. Es wurde seitens der Stadt Neumarkt i.d.OPf. dargelegt, dass für das geplante Vorhaben eine Genehmigung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich ist. Infolgedessen wird für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ aufgestellt, sodass alle nunmehr angestrebten Festsetzungen klar aus dem neuen Bebauungsplan hervorgehen. Dieser Bebauungsplan ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Ziel dieser Planung ist, die vorgesehenen Anpassungen / Änderungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen sowie der Bauweise zuzulassen.

Für das Gebiet sind u.a. großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Hotel, Kleingastronomie, Tagespflege, Büros, Dienstleistungsnutzungen und Räume für freie Berufe vorgesehen. Dazu ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO notwendig.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften (BauNVO und PlanZV).

Der Bebauungsplan „026/3 – Klägerweg, Teilbereich West“ verliert mit (ortüblicher) öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplans „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans seine Gültigkeit.

### **1.2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der östlichen Nähe der B299. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ befindet sich nördlich der Nürnberger Straße. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch gewerbliche Nutzungen im Süden, Grünfläche im Westen, Gehölzbestand und ein Wohngebiet im Norden sowie gewerbliche Flächen im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt umgrenzt:

Im Osten: durch Flurstücke der Gemarkung Neumarkt mit den Nummern 950/2 Teilfl., 950/3 Teilfl., 953/6, 953/12 Teilfl., 949,

## Bebauungsplan „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“

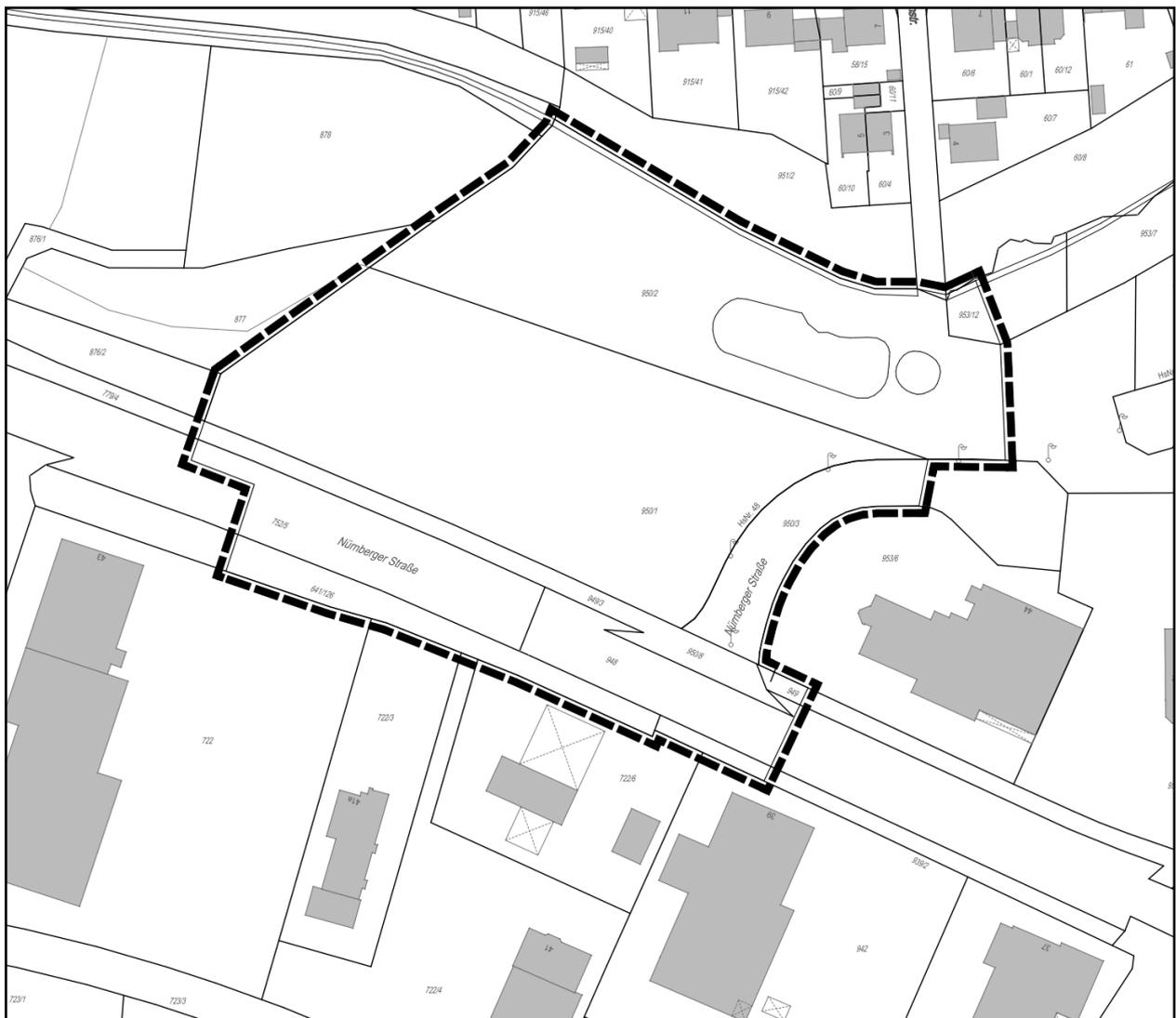
Im Süden: durch Flurstücke der Gemarkung Neumarkt mit den Nummern 942, und durch die Flurstücke der Gemarkung Pölling 722, 722/3, 722/4, 722/6

Im Westen: durch Flurstücke der Gemarkung Pölling mit den Nummern 641/126 Teilfl., 752/5 Teilfl., 783/6, 779/4 Teilfl., 876/2, 877, 878

Im Norden: durch Flurstücke der Gemarkung Neumarkt mit den Nummern 951/2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ umfasst ca. 2,3 ha und im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern:

- Gemarkung Neumarkt: 948 Teilfl., 949 Teilfl., 950/1, 950/2 Teilfl., 950/3 Teilfl., 950/8, 953/12 Teilfl. und 939/2 Teilfl.
- Gemarkung Pölling: Flur-Nr. 641/126 Teilfl., 752/5 Teilfl., 779/4 Teilfl.



**Umgrenzung des Geltungsbereichs des BBP „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“**

## Ausgangssituation und Flächennutzung

### 1.2.1. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Innerhalb des zukünftigen Sondergebietes finden bereits Baumaßnahmen statt. Die Fläche wurde aufgeschottert und entsprechende Böschungen (an allen Randbereichen) wurden angelegt. Im nördlichen Teil (geplante öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz) wurden keine Baumaßnahmen durchgeführt. Die bestehenden Wiesen, das bestehende Regenrückhalte- und Klärbecken und der an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Maierbach mit gewässerbegleitenden Gehölzen sowie Fuß- und Radweg bleiben von der Planung unberührt.



*Blick auf die östlich angrenzenden Gewerbebauten, den angrenzenden Fuß- und Radweg in der Maierbachaue und den Fuß- und Radweg entlang der Nürnberger Str. (eigene Aufnahmen)*

Nach Süden hin schließt das im Zuge der Bauarbeiten bereits geplante und stark aufgefüllte (geplante) SO mit einer Böschung an den bestehenden Fuß- und Radweg mit begleitender Laubbaumreihe an. Darauf folgen die Nürnberger Straße und ein weiterer Fuß- und Radweg mit begleitender Baumreihe. Im Osten grenzt ebenfalls die Nürnberger Straße (hier eine Stichstraße) an den Geltungsbereich an. Nordöstlich des Geltungsbereichs liegen Feuchtflächen im Bachtal (Gehölze und Hochstauden) mit einer weiteren Rückhaltungsmulde. Nach Norden hin grenzen bachbegleitende Wiesen, Einzelbäume, ein bestehender Fuß- und Radweg sowie Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs folgen Gehölzbestände entlang eines temporär wasserführenden Grabens und weiter westlich weite Wiesenbereiche der Maierbachaue.

Entlang der Nürnberger Straße sind hauptsächlich ein- bis zweigeschossige oder hallenartige, meist gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Im Norden grenzen ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Gärten an den Geltungsbereich an. Die vorwiegenden Dachformen im Umfeld sind entweder Flachdächer oder flache Satteldächer. Das Gelände steigt von Norden nach Süden deutlich an (6 m Höhenunterschied vom Nordwest- bis zum Südosteck des geplanten Sondergebiets) und ist durch die o.g. Böschungen (hauptsächlich zwischen geplanter Grünfläche und SO sowie zwischen SO und bestehendem Rad- und Fußweg) terrassiert.

### 1.2.2. Verkehr / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Nürnberger Straße im Osten des Plangebiets. Mit dieser bestehenden Straße wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sichergestellt.

Eine Rad- und Fußwegeverbindung verläuft beidseitig der Nürnberger Straße im Süden des Plangebiets. Östlich des Plangebiets verlaufen beidseitig der Nürnberger Straße ebenfalls Fußwege.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist das Plangebiet momentan weder ver- noch entsorgungstechnisch erschlossen.

### 1.2.3. Freiflächen / Landschaft

Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches (geplantes SO) ist derzeit als aktive Baustelle (verdichtete Schotterfläche) zu beschreiben. Die vorhergehende Nutzung ist nicht mehr erkennbar.

Innerhalb der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches (geplante öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz) sind keine Baumaßnahmen geplant. Am nördlichen Rand verläuft der Maierbach mit begleitendem Gehölzsaum, zudem sind extensive Wiesenbereiche und zwei Regenrückhaltebecken mit geschotterten Zufahrten vorhanden.



*Blick auf das geplante SO, die geplante öffentl. Grünfläche und den bestehenden Radweg (eigene Aufnahmen)*

Am nordwestlichen Rand der geplanten Grünfläche verläuft ein Graben, welcher in den Maierbach mündet. Im Bereich dieses Grabens (innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche) ist laut amtlicher Biotopkartierung ein Röhrichtbestand mit kleineren Restfeuchflächen vorhanden (Biotop-Nr. 6734-1039-001), welcher von der Planung unberührt bleibt. Ansonsten sind keine besonders schützenswerten Landschaftselemente und -strukturen, Biotope oder zugeordnete Ausgleichsflächen im Plangebiet vorhanden.

### 1.2.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Sofern jedoch bei Ausgrabungen oder bei Aushubarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

### **1.3. Planverfahren**

#### **1.3.1. Aufstellungsbeschluss**

Am 11.06.2018 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ sowie die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine Planung, die als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a Abs. 1 BauGB einzuordnen ist. Demnach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Durch die vorliegende Planung wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Ebenso werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen.

Dies wurde im Rahmen einer sogenannten „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 7 Abs. 1 UVPG vorab geprüft. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (Störfallbetriebe).

Daher kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB von einer strategischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden und die Aufstellung des Bebauungsplans demzufolge nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Da aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vorher erfolgt oder zulässig gelten, kann auf die Anwendung der ökologischen Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an den Bebauungs- und Grünordnungsplan anzupassen.

### 1.3.2. Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.06.2018 bis 19.07.2018. In diesem Zeitraum wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

### 1.3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 10.08.2018 bis 10.09.2018 in schriftlicher Form. Die hier eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der Abwägung behandelt.

### 1.3.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.08.2018 bis 10.09.2018 in schriftlicher Form. Die hier eingegangenen Stellungnahmen werden im Zuge der Abwägung in der Sitzung des Bau-, Planungs-, und Umweltsenates behandelt.

## 2. Einfügen in die Gesamtplanung

### 2.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhaltet das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern) aus dem Jahr 2013 mit seiner Teilfortschreibung im Jahr 2018 sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 11 „Region Regensburg“** (RP 11) aus dem Jahr 2011 mit seiner Teilfortschreibung 2017.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist gemäß LEP 2013 in ihrer zentralörtlichen Funktion als **Oberzentrum** eingestuft (vgl. LEP 2013 Anhang 2, Strukturkarte). In Oberzentren sollen Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Im Sinne des LEP 2013 ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine Gemeinde im **Verdichtungsraum** (vgl. LEP 2013 Anhang 2, Strukturkarte). In diesen ist darauf abzielen, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten sowie Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird.

Gemäß **Regionalplan 11** soll die Wirtschaftsstruktur in Neumarkt i.d.OPf. durch ein vermehrtes Angebot qualitativ höherwertiger Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt

werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes schwerpunktmäßig im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. (...) angestrebt werden (B IV, 1.2.3).

Im Siedlungsraum Neumarkt i.d.OPf. soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung angestrebt werden (B II. 1.2).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte, hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (LEP 2013 5.3.2). Um als städtebaulich integriert i.S.d. LEP Bayern 2013 eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort ...

- innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend – falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt – liegen,
- über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Die unmittelbar anschließende Lage des Plangebiets an die bestehende Bebauung nördlich der Nürnberger Straße, sowie die vorliegende Bebauung südlich der Nürnberger Straße, welche dem Standort gegenüberliegt, und die nördlich des Standortes gelegene Bebauung "Am Pöllinger Weg" sprechen dafür, dass ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang oder direkt daran angrenzend vorliegt. Für das Vorliegen wesentlicher Wohnanteile des Siedlungszusammenhangs sowie für einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich sprechen die nahegelegene umfangreiche Wohnbebauung, welche an der Wülfertstraße etwa 100 Meter entfernt beginnt und insgesamt ausgedehnt im Bereich des Bebauungsplanes "Geschäftshaus – Nürnberger Straße" mit dessen Allgemeinem Wohngebiet vorliegt. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestellen "Nürnberger Straße" und "Pöllinger Höhe", je ca. 150-200 Meter vom Vorhabenstandort entfernt, vor. Die Zusammenschau dieser Faktoren, lässt die Einschätzung zu, dass eine städtebauliche Integration i.S.d. des LEP Bayern 2013 erreicht werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

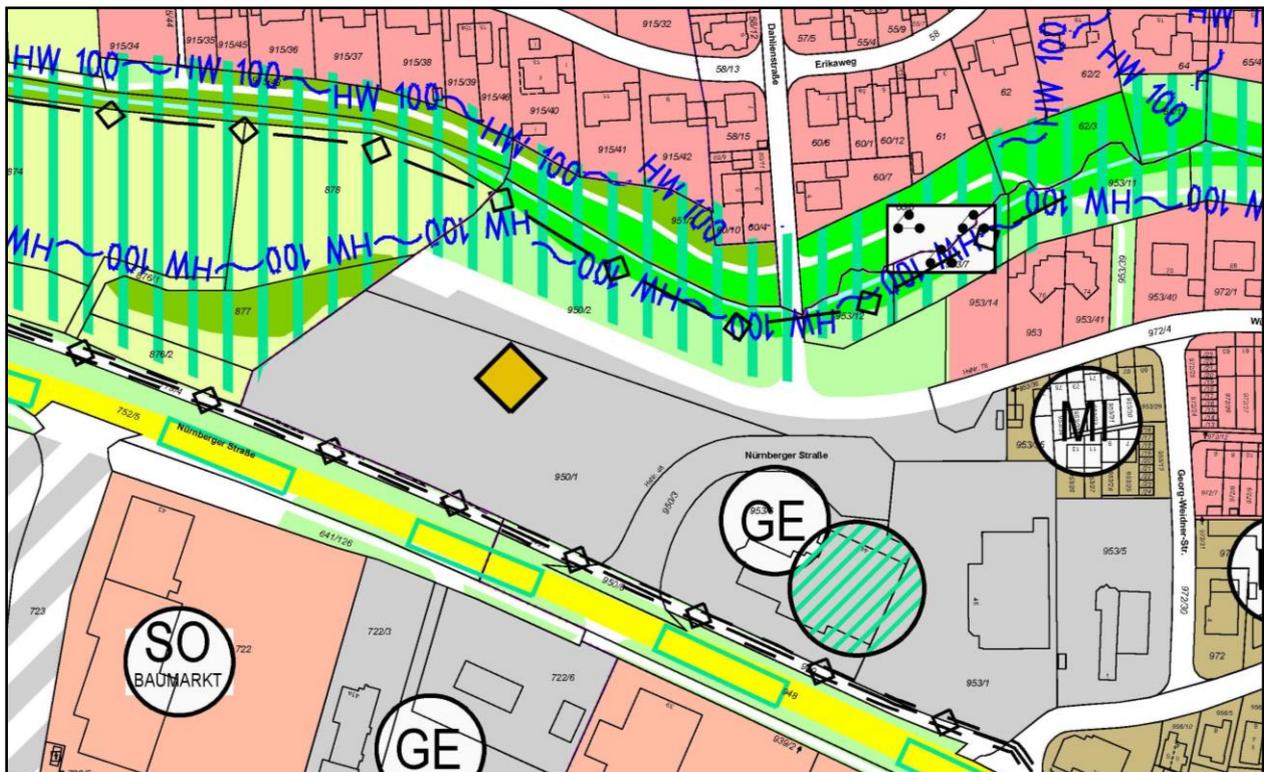
## **2.2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Neumarkt i.d.OPf aus dem Jahr 2004 wird das Plangebiet aktuell als ein Gewerbegebiet, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park, welche von Bebauung freizuhalten ist (Trenngrün) und überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Gewerbegebiet ist ein Biotop der amtlichen Biotopkartierung dargestellt, welches jedoch laut der amtlichen Biotopkartierung (Stand 2017) nicht mehr vorhanden ist. Südlich und nördlich der überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße (hier: Nürnberger Straße) sind ebenfalls Grünflächen (zur Wegbegrünung) eingezeichnet.

Im Norden des Geltungsbereichs verläuft der Maierbach (Wasserfläche). Parallel hierzu ist eine Hochwasserlinie (HW 100) dargestellt. Zwischen Gewerbegebiet und Nürnberger Straße verläuft eine Ferngashochdruckleitung, von der beidseitig 2 m Schutzstreifen einzuhalten sind.

An den Geltungsbereich grenzen im Süden ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet, im Westen Grünflächen, im Norden Gehölze und ein Allgemeines Wohngebiet, sowie im Osten Gewerbe an.

Da der Bebauungsplan für die geplanten Bauflächen ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vorsieht, erfordert dies auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Für diese Anpassung ist jedoch keine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich, da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt. Dieser ermöglicht es nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Bebauungsplan, welcher von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen bzw. zu ändern, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge dieser Berichtigung können dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71) entfallen.



Auszug aus dem FNP der Stadt Neumarkt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“

### 3. Planung

#### 3.1. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen baulichen und landschaftlichen Strukturen (Orientierung der gestalterischen, baulichen Vorgaben an den umliegenden baulichen Strukturen, Erhaltung der Straßenbegleitbepflanzung entlang der Nürnberger Straße, Ortsrandeingrünung),
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge durch Erhalt der naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz, Erhalt der Baumreihe entlang der Nürnberger Straße, Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des SO, Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für die Stellplätze und Fußwege, Entwässerung im Trennsystem, Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen und die Dachbegrünung von 20 % der Flachdächer.
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen (u.a. durch die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes),
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen,
- Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Bereitstellung Flächen für Einzelhandel, Hotel sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen,
- Beachtung der Belange des Personen- und Güterverkehrs durch eine verkehrsgünstige Lage am Siedlungsrand.
- Berücksichtigung der Immissionsschutzrechtlicher Belange durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen und Emissionskontingenten.

## 3.2. Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

### 3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel festgesetzt. Entsprechend seiner festgesetzten Zweckbestimmung dient dieses Sondergebiet der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als auch ergänzender Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (entspricht: nicht-innenstadtrelevanten) Sortimenten (*nach der Neumarkter Sortimentsliste, siehe: untenstehende Tabelle oder im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt 2015 BBE Handelsberatung auf der Homepage der Stadt Neumarkt i.d.OPf.*), Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel und Kleingastronomie) sowie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke (Tagespflege).

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>innenstadtrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.54	elektrische Haushaltsgeräte		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechlerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)

		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

*Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i. d. OPf. (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt 2015)*

Im Plangebiet, welches planungsrechtlich bislang als Gewerbebetrieb festgesetzt war, ist bereits ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> genehmigt. Dieser soll jedoch aufgrund einer Betriebserweiterung auf maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößert werden. Mit Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 800 m<sup>2</sup> erlangt das Vorhaben Großflächigkeit, sodass die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gemäß § 11 BauNVO erforderlich wird.

Im Zentrenkonzept des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Neumarkt i.d.OPf. 2015 grenzt das Plangebiet direkt an den ausgewiesenen 'Fachmarktstandort - Nürnberger Straße' und kann diesem somit funktional zugeordnet werden. Das Plangebiet soll entsprechend der konzeptionellen Regelungen insbesondere als Ergänzungsstandort für nicht-innenstadtrelevante Sortimente weiterentwickelt werden. Die im SO festgesetzten Einzelhandelbetriebe für nicht-innenstadtrelevante Sortimente entsprechen somit den Zielen des Zentrenkonzept des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Weiterhin ist laut des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts eine maßvolle Sortimentsergänzung im Rahmen der Modernisierung von Betrieben mit nahversorgungs-/innenstadtrelevanten Kernsortimenten im Einzelfall möglich, sofern der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann. In der gutachterlichen Stellungnahme Neubau eines Geschäftshauses, Bebauungsplan „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ vom Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Heider, Augsburg (Juli 2018, ergänzt September 2018) wird erläutert, dass die gegenüber den genehmigten 800 m<sup>2</sup> erweiterte Verkaufsfläche des Norma-Marktes um ca. 290 m<sup>2</sup> weder relevante betriebliche noch städtebauliche Auswirkungen erwarten lässt. Bei Betrachtung des Gesamtvorhabens des geplanten Lebensmittelmarktes mit 1.090 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind im Bereich des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße, schwerpunktmäßig bei den dort bereits angesiedelten Lebensmitteldiscountbetrieben, merkliche betriebliche Umsatzwirkungen zu erwarten. Bei der vorliegenden städtebaulichen Bedeutung der betroffenen Betriebe innerhalb des Fachmarktstandortes ergäbe sich jedoch selbst im Fall kritischer betrieblicher Auswirkungen keine städtebauliche Relevanz. Über den Standortbereich der Nürnberger Straße hinaus werden voraussichtlich Umsatzauswirkungen zu verzeichnen sein, welche allerdings nicht in einer Größenordnung liegen, durch welche städtebaulich relevante Auswirkungen anzunehmen sind. Insbesondere sind Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu erwarten.

Der beabsichtigte Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> schöpft rund 5% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ab und ist laut der Regierung der Oberpfalz somit raumverträglich.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in diesem Standortbereich erfolgt eine Stärkung der Marktposition dieses randlichen Standortbereiches, sowie eine tendenzielle Stärkergewichtung der Versorgungsbedeutung von Standortbereichen außerhalb der für die Entwicklung der Nahversorgung konzeptionelle angestrebten Zentren. Eine Gefährdung von konzeptionell angestrebten Zentren ist dadurch jedoch nicht zu erwarten ist.

Insgesamt wird der im SO festgesetzte Lebensmittelmarkt mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus gutachterlicher Sicht als vereinbar mit dem aktuellen Neumarkter Zentrenkonzept und dessen standortbezogenen Empfehlungen bewertet.

Um das Ausmaß / die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe flächenmäßig zu beschränken sind diese nur im Erdgeschoss und weiterhin nur mit einer Verkaufsfläche von je max. 800 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Verkaufsflächenregelung entspricht weiterhin dem landesplanerisch verträglichen Maß.

Mit Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann ein Hotel im Plangebiet ermöglicht werden. Die Lage des Plangebiets an einer Einfallstraße (BAB A3) bietet eine gute Anbindung für Hotelgäste.

Neben Einzelhandelsbetrieben und gastronomischen Nutzungen soll das Geschäftshaus auch Raum für Büros sowie für Dienstleistungen, insbesondere gesundheitliche und soziale Zwecke genutzt werden.

Um die Fläche für Einzelhandelsbetriebe zu begrenzen sind diese lediglich im Erdgeschoß des Hauptgebäudes zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass das Geschäftshaus nicht nur bzw. überwiegend für Einzelhandelsnutzungen genutzt wird, sondern auch die weiterhin festgesetzten Nutzungen substantiell realisiert werden können.

Ausnahmsweise zulässig ist auch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wurde dabei auf eine Wohnung im SO beschränkt, um nicht jedem Einzelhandelsbetrieb im SO die Möglichkeit einzuräumen eine separate Betriebsleiterwohnung zu ermöglichen. Durch diese einschränkende Festsetzung soll der festgesetzte Gebietscharakter des SO, in welchem Allgemeines Wohnen nicht vorgesehen ist, gewahrt und gesichert werden. Die für das SO vorgesehene Gebietssystematik ähnelt im Grundsatz sehr dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes. In einem Gewerbegebiet ist es nicht möglich im Rahmen der Festsetzung Wohnen als allgemein zulässige Nutzung vorzusehen, da es dem Gebietscharakter und dem Schutz des Wohnens vor störenden Betrieben gänzlich widerspräche.

### **3.2.2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das Sondergebiet (SO) aus den im Planblatt eingezeichneten Baufenstern (vgl. Pkt. 3.2.3.) in Verbindung mit den in der Nutzungsschablone festgesetzten Angaben.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) ist für das Sondergebiet so angesetzt, dass eine bestmögliche Flexibilität für das geplante Vorhaben besteht. Grundsätzlich bedeutet dies bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7, dass maximal 70% der jeweiligen Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überbaut und versiegelt werden darf. Eine Überschreitung der GRZ von 0,7 mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch bis maximal 0,8 zulässig.

Durch die Festsetzung der **maximalen Oberkante** der baulichen Anlagen (OK) wurde insbesondere auf die Lage am Ortseingang / Siedlungsrand Rücksicht genommen. Weiterhin erfolgten die Regelungen in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen. Hierdurch wird erreicht, dass keine zu wuchtige und massive Bebauung entsteht und sich die neuen Gebäude städtebaulich passend in die Umgebung einfügen. Für die maximale Oberkante werden Höhen über Normalnull festgesetzt.

### 3.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** festgesetzt und an die bestehende Baugrenze des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „026/3 Klägerweg, Teilbereich West“ angelehnt.

Die **Bauweise** wird im Bereich des Sondergebiets als „abweichende“ (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass auch Baukörper mit einer Gesamtlänge von über 50 m errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird wiederum eine hohe Flexibilität für die Errichtung von baulichen Anlagen geschaffen.

Im Plangebiet werden die **Abstandsflächen** an die Abstandsflächenregelung von Gewerbegebieten gemäß Artikel 6 BayBO angelehnt. Da das Plangebiet bislang als Gewerbegebiet eingestuft war und nur aufgrund der Erhöhung der Verkaufsflächenzahl als Sonstiges Sondergebiet eingestuft wird, werden die Abstandsflächen weiterhin, wie bei Gewerbegebieten geregelt. Mit dieser Abstandsflächenregelung kann eine gute Besonnung, Belichtung und Belüftung der Gebäude im Plangebiet gewahrt werden, da im Norden und Westen des Plangebiets Freiflächen / Grünflächen anschließen. Die Bestandsgebäude im Osten und Süden des Plangebiets weisen einen ausreichenden Abstand zur geplanten Bebauung auf, sodass hier der Nachbarschutz gewährleistet und die Wohnqualität der benachbarten Wohngebäude erhalten wird. Des Weiteren werden durch die Abstandsflächen die Flächen für die notwendigen Nebenanlagen im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

### 3.2.4. Gestalterische Vorgaben, Werbeanlagen

Als **Dachform** sind im SO Flachdächer (bis max. 5°) und extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Im SO sind 20 % der Flachdächer durch eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten und einer mindestens 7 cm starken Vegetationstragschicht zu begrünen. Dadurch werden die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen gepuffert und neue Habitate (z.B. für Insekten) geschaffen.

Zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität sind **Dachaufbauten** über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 2 m über Decke des Geschosses zulässig. Weiterhin sind derartige Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

Für die **Fassadengestaltung** wurden zur Wahrung eines geordneten städtebaulichen Ortsbildes nur bestimmte Materialien zugelassen. Insbesondere sind für Putzfassaden nur helle Farben zulässig. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass durch gewählte Materialien keine Blendwirkung für angrenzende Nutzungen und Verkehrswege entsteht.

Durch die Regelungen zu **Werbeanlagen** soll insbesondere dazu beigetragen werden, ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild ohne herausstechende Einzelelemente zu erhalten. Hierzu wurden verschiedene Maßvorgaben zur Herstellung von

Werbeanlagen definiert, durch welche ein ortsbildverträgliches Einfügen dieser Anlagen erreicht werden soll. Weiterhin soll durch die beschränkenden Festsetzungen die Gewährleistung der Verkehrssicherheit erreicht werden. Insbesondere sind beleuchtete Werbeanlagen blendfrei herzustellen und bestimmte Arten von Leuchtwerbung nicht zulässig. Durch die Festsetzung zu Fahnenmasten soll eine maximale Anzahl von Fahnenmasten im Verhältnis zur Gebietsgröße geregelt werden, so dass auch hier zum Schutz des Ortsbildes keine übermäßige Bestückung eines Grundstücks mit derartigen Anlagen möglich ist.

### **3.2.5. Oberirdische Stellplätze / (Tief-)Garagen / Carports**

Um das räumliche Ausmaß für Garagen, Carports sowie oberirdischen Stellplätzen zu begrenzen und somit die Versiegelung im SO zu beschränken sind diese nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Das gilt auch für Tiefgaragen (unterirdische Stellplätze), diese können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) errichtet werden.

Dabei ergibt sich die Anzahl der erforderlichen KFZ- und Fahrradstellplätze anhand der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Um die Neuversiegelung zu minimieren, sind Stellplätze im Baugebiet – ebenso wie untergeordnete Verkehrsflächen (d.h. Fußwege) sowie versiegelte Freiflächen (welche zur Warenpräsentation dienen) – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung der Stellplätze werden im Kap. 3.2.12.1 beschrieben.

### **3.2.6. Nebenanlagen und Einfriedungen**

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von je 8 m<sup>2</sup>, Werbeanlagen sowie Terrassen zulässig.

Die sonstigen Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und hier ebenfalls in das Hauptgebäude zu integrieren. Diese Pflicht zur Integration dieser Nebenanlagen ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten eine Verteilung von mehreren kleinen Nebenanlagen im Gebiet erfolgen könnte. Dies wird aus Sicht des Ortsbildes nicht angestrebt und somit soll eine Integration in das Hauptgebäude erfolgen, so dass hier eine bauliche und gestalterische Einheit erreicht wird.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung (z.B. Trafogebäude, Müllhäuschen) sind räumlich in den Nordosten des SO verortet, sodass sie gleichzeitig als Lärmschutzbebauung funktionieren können.

Im SO sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Fußweg, zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz und zur offenen Landschaft aus gestalterischen Gründen keine Einfriedungen zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass das Plangebiet ohne räumliche Ab-

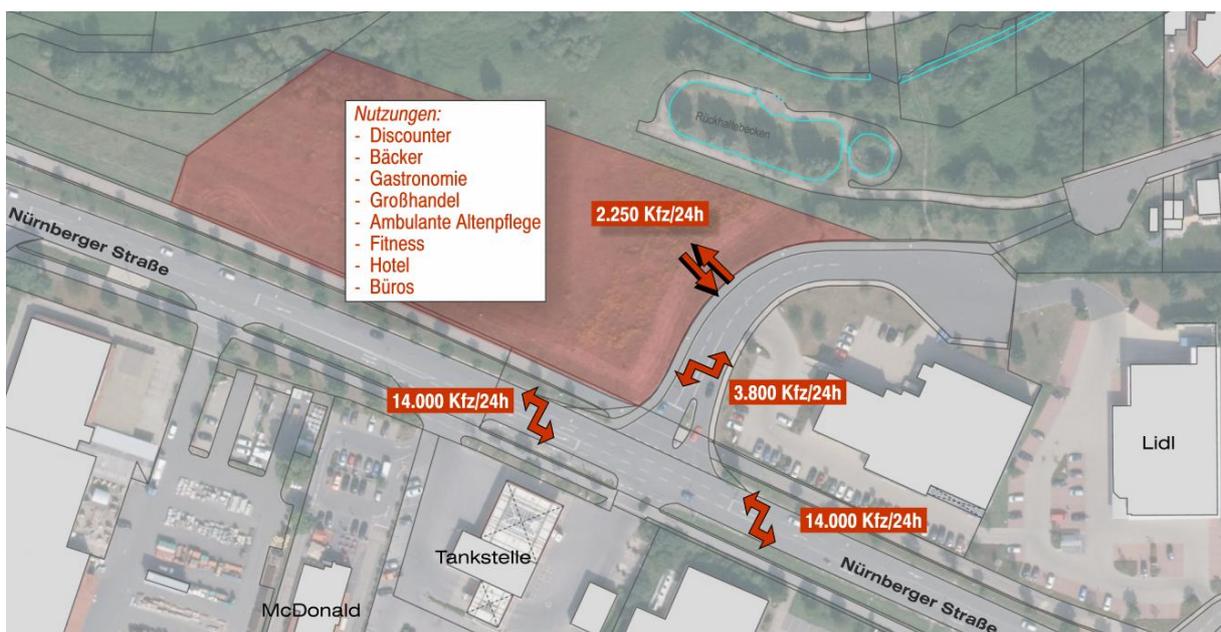
grenzung fließend in die Umgebung übergeht. Um die Sicherheit im Bereich der Wasserflächen herzustellen, sind um das Regenrückhaltebecken und -klärbecken Umzäunungen in einer Höhe von 2 m über dem vorhandenen / natürlichen Gelände zulässig (bereits vorhanden).

### 3.2.7. Verkehr / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des SO erfolgt von Osten durch eine Anbindung an die Nürnberger Straße. Die fußläufige Anbindung sowie die Anbindung für Radfahrer wird über den Fuß- und Radweg im Osten / Süden des Geltungsbereiches gewährleistet. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Linie 561 (Berufsschulzentrum - Neumarkt (OPf) Bahnhof - Pölling), welche an der Haltestelle "Pöllinger Höhe stadteinwärts" verkehrt, gewährleistet.

Da das geplante Vorhaben ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringt, wurde vom Büro R+T Verkehrsplanung, Darmstadt eine Verkehrsuntersuchung (Juni 2018) erstellt. In dieser wurden die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen hinsichtlich Verkehrsaufkommen, Straßennetzbelastungen und Straßennetzausbau aufzuzeigen und zu bewerten.

Durch das neue Geschäftshaus werden insgesamt rund 2.250 Kfz-Fahrten pro Tag (Werktag) erzeugt, von denen rund 90 % den Kunden / Besuchern und nur rund 10 % den Beschäftigten und dem Güterverkehr zuzuordnen sind. Maßgebend für die Prüfung der Leistungsfähigkeit im Straßennetz ist das werktägliche Kfz-Verkehrsaufkommen im Knotenpunkt der Gebietsanbindung mit der Nürnberger Straße (Knotenpunkt K2). An Werktagen überlagert sich der neu entstehende Einkaufsverkehr, der mit Abstand den höchsten Anteil am Neuverkehr darstellt, insbesondere mit dem Berufsverkehr zur höchsten Belastung des Straßennetzes in der nachmittäglichen Spitzenstunde.



Prognostiziertes Verkehrsaufkommen im Plangebiet - werktags (R+T, Verkehrsplanung)

Das neu erzeugte Kfz-Verkehrsaufkommen des geplanten Geschäftshauses führt zu einer erhöhten Belastung des Knotenpunkts K2 an der Nürnberger Straße, für die während der nachmittäglichen Spitzenstunde keine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleistet ist. Diese Bewertung bezieht sich auf den gegenwärtigen Ausbauzustand des Knotenpunkts (Vorfahrt geregelt, mit Aufteilung der Fahrstreifen wie im aktuellen Luftbild der Pläne). Zur Ertüchtigung und insbesondere auch zur Erhöhung der Verkehrssicherheit des Knotenpunkts wird dieser signalisiert. Für die Ampelanlage ist eine ausreichende Aufstellfläche in der Stichstraße (Nürnberger Straße) vorzusehen.

### **3.2.8. Ver- und Entsorgung**

Das Sonstige Sondergebiet kann durch die Errichtung einer neuen Transformatorstation elektrisch erschlossen werden. Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas, Wasser und Telekommunikationslinien ist durch die Erweiterung des Bestandsnetzes möglich.

Die Entwässerung des Gebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Eine Versickerung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Untergrund unter der bereits erfolgten Aufschüttung (geringe Wasserdurchlässigkeit) nicht möglich. Gemäß den derzeitigen Planungen auf Bauantragesebene wird ca. 50% der Regenwasserabflüsse in einer Kette aus schmalen Mulden entlang der Nürnberger Straße (im SO) gesammelt, die verbleibenden 50% in einer weiteren Kette aus schmalen Mulden in der gestuften Böschung im Norden, d.h. innerhalb des SO nahe der Grenze zur öffentlichen Grünfläche. Anschließend werden die Abflüsse gepuffert dem Maierbach zugeleitet. Für diese Einleitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Wasserrechtsantrag (Wasserrechtsverfahren) zu stellen.

Zwischen Bauausführenden und sämtlichen Versorgungsträgern (u.a. Deutsche Telekom Technik GmbH) hat bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet eine rechtzeitige Abstimmung zu erfolgen.

### **3.2.9. Aufschüttungen und Abgrabungen**

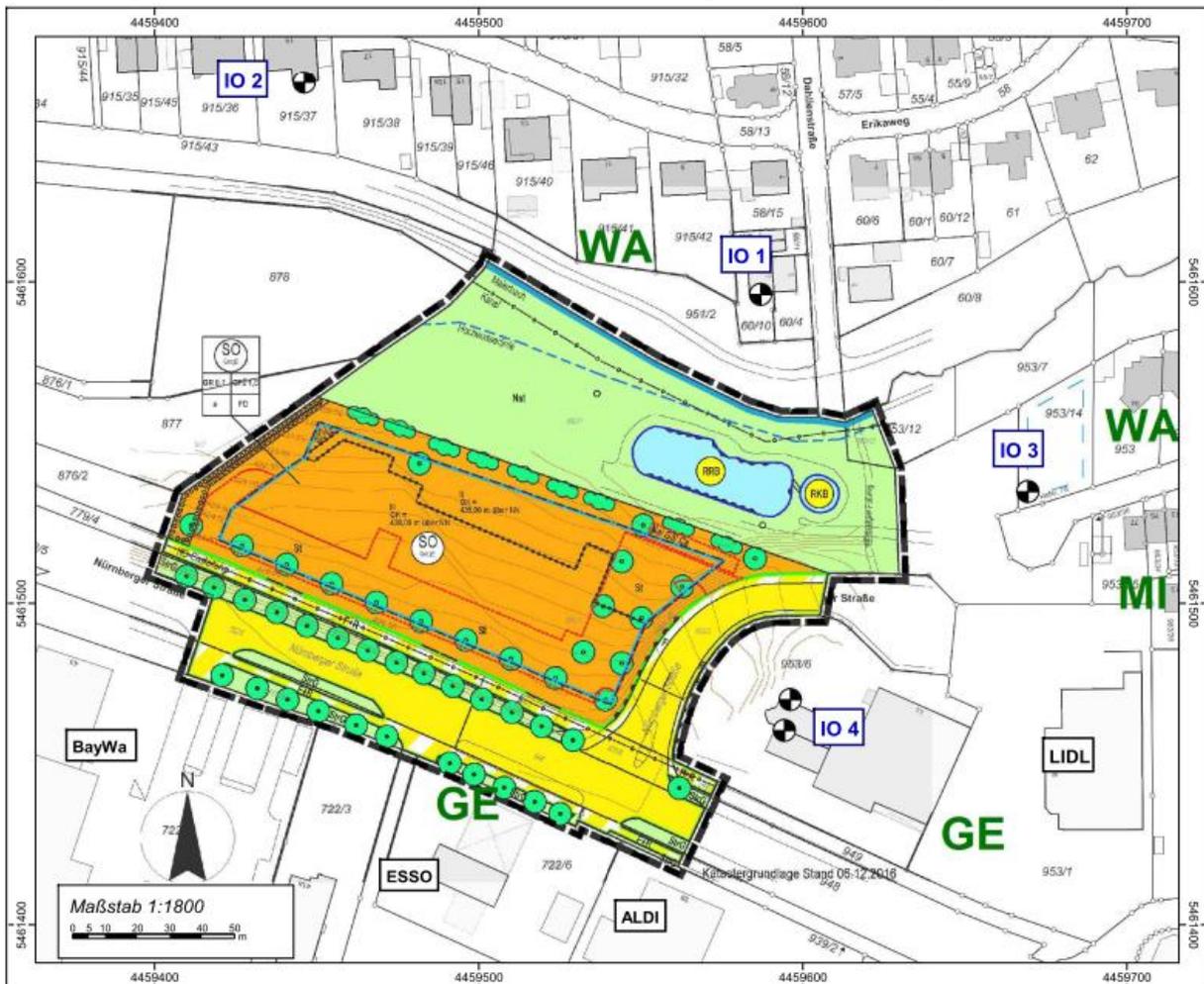
In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz sind keine Geländeänderungen oder bauliche Veränderungen geplant und gemäß den Festsetzungen zum BBP auch nicht zulässig. So können Konflikte mit dem Wasserhaushaltsgesetz hinsichtlich Veränderungen des Retentionsraumes im Überschwemmungsgebiet vermieden werden. Aufgrund der starken Steigung von ca. 9 Metern von der Maierbachsohle (417 m ü. NN) bis zur Nürnberger Straße (426 m ü. NN) sind bepflanzte Böschungen oder Stützmauern in Ost-West-Richtung sowie am östlichen und westlichen Rand geplant. Stützmauern werden aufgrund ihrer negativ ortsbildprägenden Wirkung auf eine maximale Höhe begrenzt. Es geht dabei vor allem um den Übergang des SO zu der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturschutz. Um ihre optische Wirkung abzumildern, sind Stützmauern aus Beton und Gabionen außerdem zu begrünen.

### 3.2.10. Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „158 Geschäftshaus - Nürnberger Straße“ der Stadt Neumarkt i. d. OPf. wurde bezüglich der Geräuschemissionen des geplanten Geschäftshauses mit Hotelzimmern und der zulässigen Schallemissionskontingente im Plangebiet sowie der Verkehrsgeräusche der Nürnberger Straße eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Wolfgang Sorge, Nürnberg (Juli 2018) erstellt. Im geplanten Sonstigen Sondergebiet „Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel“ wird der Schutzcharakter eines Mischgebiets zugrunde gelegt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und Berechnungsvoraussetzungen des prognostizierten Betriebes des Geschäftshauses mit Hotelzimmern können an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

Die maßgeblichen Immissionsorte sind in dem folgenden Plan dargestellt:



Immissionsorte

Um Änderungen des Bebauungsplanes für eventuelle künftige Umplanungen, Erweiterungen etc. innerhalb des Plangebiets zu vermeiden, wurden für das Plangebiet die maximal zulässigen Emissionskontingente tags und nachts einschließlich der rich-

tungsabhängigen Zusatzkontingente auf der Grundlage der DIN 45691 rechnerisch ermittelt.

Des Weiteren wurden schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen der Verkehrsgeräuschemissionen der benachbarten Straßen durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte tags und nachts für Verkehrsgeräuschemissionen der DIN 18005 vor den Fassaden des Bauvorhabens eingehalten werden.

Die Betreiberwohnung wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Norden / Nordwesten der Baugrenze im SO vorgesehen (im Planblatt mit „X“ gekennzeichnetem Bereich). Mit den für die Betreiberwohnung ermittelten Beurteilungspegeln tags  $L_r = 32...38$  dB(A) und nachts von  $L_r = 20...27$  dB(A) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete tags um 22 dB und nachts um 18 dB unterschritten und somit eingehalten.

Mit Einhaltung der textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen zum Immissionsschutz können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in dessen Umgebung gewahrt werden.

### **3.2.11. Erneuerbare Energien**

Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, der Einsatz von Photovoltaik und der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Der Einsatz erneuerbarer Energien und der Einsatz von Photovoltaik werden angeregt. Die Standorte sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar. Solaranlagen auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

### **3.2.12. Belange von Natur und Landschaft**

#### **3.2.12.1. Grünordnung**

Die bestehende Baumreihe entlang der Nürnberger Straße bzw. des bestehenden Rad- und Fußweges südlich des geplanten Sondergebietes ist als zu erhalten festgesetzt. Zudem ist in diesem Bereich zwischen den geplanten Stellplätzen im SO die Pflanzung einer weiteren Baumreihe geplant, die zum einen die ausreichende Beschattung der Stellplätze und zum anderen eine qualitätsvolle Eingrünung des geplanten SO gewährleistet. Weiterhin soll durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen der Straßenraum der Nürnberger Straße optisch aufgewertet werden. Unter der Baumreihe sollten keine Strauchpflanzungen erfolgen, um die optische Wirkung nicht zu schmälern und den Durchblick von der Straße zum Sondergebiet zu ermöglichen. Das geplante SO wird nach Westen hin durch eine zweireihige Hecke aus Sträuchern und einzelnen Bäumen eingegrünt.

Die Sondergebietsfläche wird durch weitere Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen und versiegelten Freiflächen durchgrünt. Für jeden fünften Stellplatz ist hier ein Laubbaum gemäß den Festsetzungen zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheiben ist jeweils textlich festgesetzt, um die Baumgesundheit langfristig zu gewährleisten.

Am nördlichen Rand der SO-Fläche sind als Abgrenzung zur geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz Strauchpflanzungen festgesetzt, die auch die geplanten Baukörper nach Norden hin (zum bestehenden Fuß- und Radweg in der Maierbachaue) eingrünen.

Der Maierbach mit den bestehenden gewässerbegleitenden Gehölzen sowie sämtliche weitere Gehölze und Wiesenflächen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz sind als zu erhalten festgesetzt. Die Vegetationsbestände sind so zu pflegen, dass der aktuelle Zustand erhalten bleibt (extensive, ein- bis zweischürige Mahdnutzung, Verzicht auf Düngung und Pestizide).

#### **Pflanzenliste:**

##### **Bäume (Wuchsklasse I) für Baumreihen zwischen den Stellplätzen entlang der Nürnberger Straße**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche (B)
Tilia cordata	Winter-Linde

##### **Bäume (Wuchsklasse I) für alle übrigen Pflanzungen im SO**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche (B)
Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke (B)

##### **Bäume (Wuchsklasse II) für alle übrigen Pflanzungen im SO**

Acer campestre	Feldahorn (B)
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (V, B)
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn (V, B)
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum (V)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (V, B)
Pyrus communis	Holz-Birne, Wild-Birne (V, B)
Salix caprea	Sal-Weide (B)
Sorbus aria	Mehlbeere (V)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum (V)

### **Sträucher für Heckenpflanzungen im SO – innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne (V, B)
Cornus mas	Kornelkirsche (V, B)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (V, B)
Corylus avellana	Haselnuss (V)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (V)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche (V)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (V)
Prunus padus	Trauben-Kirsche (B)
Prunus spinosa	Schlehe (V, B)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere (V)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (V)
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere (V)
Rosa arvensis	Feld-Rose (B)
Rosa canina	Hunds-Rose (B)
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose (B)
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose (B)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose (B)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (V, B)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (V, B)

### **Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung**

#### selbstklimmend:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein (V)

#### Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt (B)
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein (V)
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose (B)
Wisteria sinensis	Blauregen (B)

Die mit V gekennzeichneten Gehölze dienen als Futterpflanzen für Vögel.

Die mit B gekennzeichneten Gehölze dienen als Bienenweide.

### **3.2.12.2. Eingriffsregelung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zu vorliegendem Bebauungsplan erübrigt sich somit.

### **3.2.12.3. Artenschutzrechtliche Belange**

Das geplante Sondergebiet weist keine Strukturen auf, welche als Lebensstätte für nach europäischem Recht geschützte Tierarten von Bedeutung sein könnten. Die Strukturen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz bleiben vollständig erhalten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation artenschutzrechtlicher Konflikte (z.B. CEF-Maßnahmen) sind daher nicht erforderlich.

## **4. Umweltprüfung**

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt. Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens (= zulässige Geschossfläche) wurde jedoch gemäß § 7 Abs. 1 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (so genanntes UVP-Screening) durchgeführt. Gemäß der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde eine weitergehende UVP-Pflichtigkeit zur Änderung des Bebauungsplans „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ nicht gesehen.

## 5. Das Plangebiet in Zahlen

	in m <sup>2</sup>	%
Sonstiges Sondergebiet (SO)	9.271	39,1
öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.398	14,3
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:		
Fuß- und Radwege	1.558	6,6
Fußwege	325	1,4
Öffentliche Grünfläche: Naturschutz	6.682	28,2
Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün	1.558	6,6
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	915	3,8
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>23.707</b>	<b>100,00</b>

## 6. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Regionalplan Region Regensburg

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