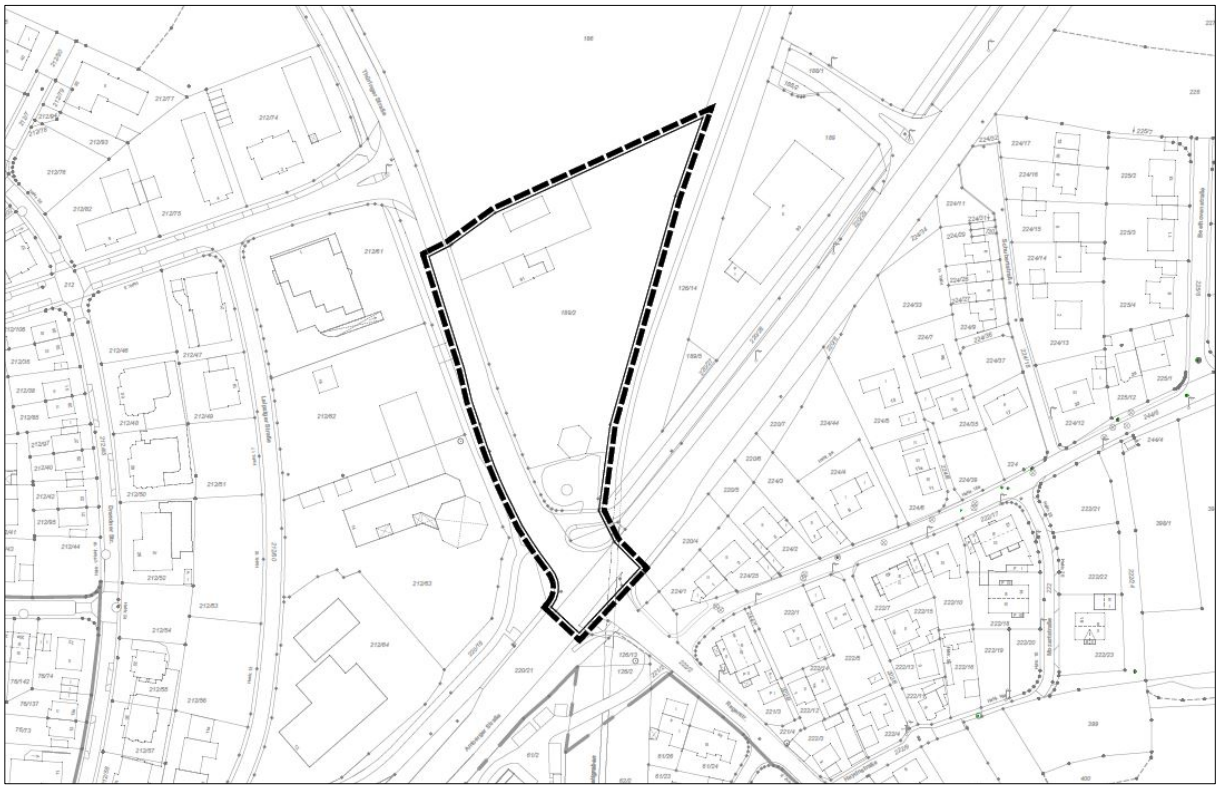
NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

Bebauungsplan
„153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“

Begründung

Satzung



Stand: 04.12.2018

Auftraggeber:

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

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann
M.A. Marcel Mondel

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
M.Sc. Torsten Röschlau

in Zusammenarbeit mit:

- Lösch Landschaftsarchitektur, Amberg
- Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg
- R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing Ralf Huber-Erler, Darmstadt
- Möhler + Partner Ingenieure AG, Büro Augsburg, München

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung 5

2 Planverfahren 5

2.1 Aufstellungsbeschluss 5

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 5

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 6

2.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 6

2.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 6

3 Geltungsbereich des Bebauungsplans 7

4 Vorgaben für das Plangebiet 7

4.1 Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung 7

4.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern 8

4.3 Regionalplan Region Regensburg 9

4.4 Erforderlichkeit eines vereinfachten Raumordnungsverfahren 11

4.5 Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. 11

4.6 Kommunale Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen der Stadt Neumarkt 13

5 Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 14

5.1 Gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten 14

5.2 Verkehrsanbindung 14

5.3 Einzelhandel 14

5.4 Natur und Landschaft 15

6 Planungsalternativen 15

7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 16

8 Einzelhandelsbezogene Belange 17

9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 20

10 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 21

11 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 21

11.1 Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen) 21
11.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen) 22

12 Belange der Landwirtschaft 22
12.1 Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO 22
12.2 Einhaltung der Grenzabstände gemäß AGBGB 23
12.3 Verschattung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche 23

13 Belange der Versorgung und Entsorgung 25
13.1 Versorgung 25
13.2 Entsorgung 25

14 Belange des Verkehrs 25

15 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO 26
15.1 Art der baulichen Nutzung 26
15.2 Maß der baulichen Nutzung 29
15.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 30
15.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 31
15.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 32
15.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 32
15.7 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) 34

16 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 36
16.1 Werbeanlagen im Sondergebiet „Einzelhandel“ 36
16.2 Abweichung von der Vorgartensatzung 37
16.3 Stellplätze im Sondergebiet „Einzelhandel“ 38
16.4 Dächer 39

17 Flächenbilanzierung 40

18 Rechtsgrundlagen 40

19 Verzeichnis der Gutachten 40

Anlagen 40

1 Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung

Das Gelände der im Nordosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gelegenen ehemaligen Baumschule Pohl liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Diese städtebauliche Lücke zwischen angrenzenden Gewerbegebieten und die mit der fehlenden Nutzung einhergehende Verwilderung der Fläche stellen einen städtebaulich nicht gewünschten Zustand dar. Durch die Neuplanung dieser Fläche wird die Möglichkeit eröffnet, die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich entlang der Amberger Straße und Thüringer Straße städtebaulich zu verbinden, was sich auch positiv auf das Stadtbild auswirkt.

Im Plangebiet wird die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² angestrebt. Durch dieses Vorhaben kann die Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, die das Ziel einer Stärkung der Nahversorgung erfüllt. Eine solche Nutzung entspricht auch dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom April 2015, das für diesen Standort an der Amberger Straße / Thüringer Straße eine Konzentration und Weiterentwicklung der Nahversorgung vorsieht.

2 Planverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Am 02.11.2017 wurde vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Aufstellung des Bebauungsplans „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ beschlossen. Dabei wurde beschlossen, gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren den Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 17.01.2018 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im Rahmen dieser Bürgerinformationsveranstaltung wurden von zwei Bürgern Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.

Darüber hinaus gingen keine schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Es wurden insbesondere grundsätzliche Fragen zur verkehrlichen Erschließung im Plangebiet, zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, zur allgemeinen Bedeutung von Ausgleichsflächen sowie zur Lärmkontingentierung, zur Bodenbeschaffenheit, zur Zulässigkeit der Verkaufsfläche, zum Einzugsbereich des geplanten Einzelhandels, zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Nähe des Leitgrabens gestellt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2017 und einer Fristsetzung bis einschließlich 24.01.2018 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 wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 14 Schreiben, hiervon beinhalteten 10 inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Themen waren insbesondere die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche, die Abgrenzung eines Nahversorgungsbereichs, die Eingrünung des Plangebiets, eine vorzunehmende immissionsschutzrechtliche Bewertung und Festlegung einer Lärmkontingentierung, die Zuordnung von Ausgleichsflächen sowie Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen, die Aufnahme von Hinweisen zum Denkmalschutz und die Prüfung einer Niederschlagswasserableitung.

2.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Am 09.07.2018 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.07.2018 in der Zeit vom 24.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es ging insgesamt 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme enthielt Anmerkungen und Anregungen zu den Themen Denkmalschutz und überbaubare Grundstücksflächen sowie Einzelhandel. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

2.5 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 24.08.2018 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 15 Schreiben, hiervon beinhalteten 9 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen, die in die Abwägung eingestellt wurden, wurde vornehmlich auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Zudem wurden Anmerkungen zu den Themen Entwässerung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen dargelegt. Weitere Themen waren die Nähe der Planung zum angrenzenden Leitgraben, der Umgang mit dem Fahrradverkehr, die Anpflanzung von Bäumen, die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Energieversorgung und die Neuschaffung von Nisthilfen für Vögel. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise vorgetragen. Aus den Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ mit einer Größe von ca. 1,14 ha ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Labersricht:

- 189/2, 191 (Teilfl.), 220/21 (Teilfl.), 220/28 (Teilfl.), 222/2 (Teilfl.).

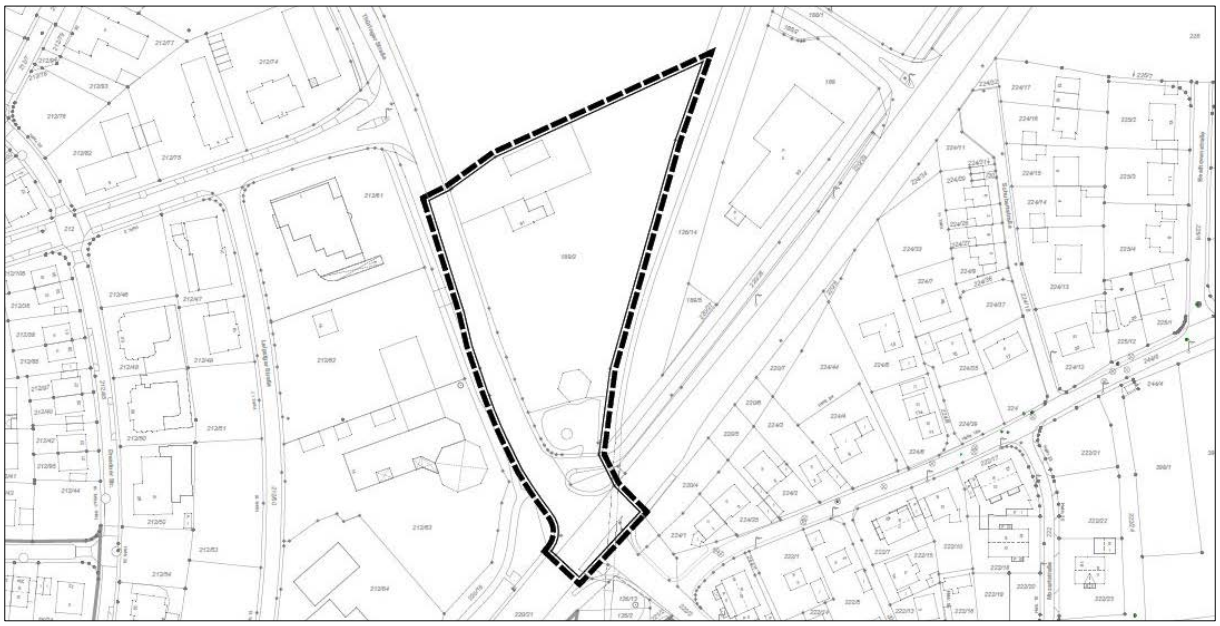


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“

4 Vorgaben für das Plangebiet

4.1 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. Zurzeit läuft eine Teilfortschreibung des LEP, die vom Ministerrat am 28.03.2017 beschlossen und dem Bayrischen Landtag zur Zustimmung übermittelt wurde. In dem LEP werden die Ziele und Grundsätze zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats festgelegt.

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.

4.2 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 (Grundsatz [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. 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 entgegenwirkt. (G 2.2.7)

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

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potentiale wie Brachflächen genutzt (Ziel [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.“[1] 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

[1] Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 60

Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs oder sonstigen 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.“[2]

Aus stadtplanerischer Sicht werden für das o.g. Einzelhandelsvorhaben die landesplanerischen Vorgaben des LEP Bayern 2013 insbesondere durch die Nutzung eines vorhandenen Flächenpotentials in einer städtebaulich integrierten Lage im Oberzentrum Neumarkt eingehalten.

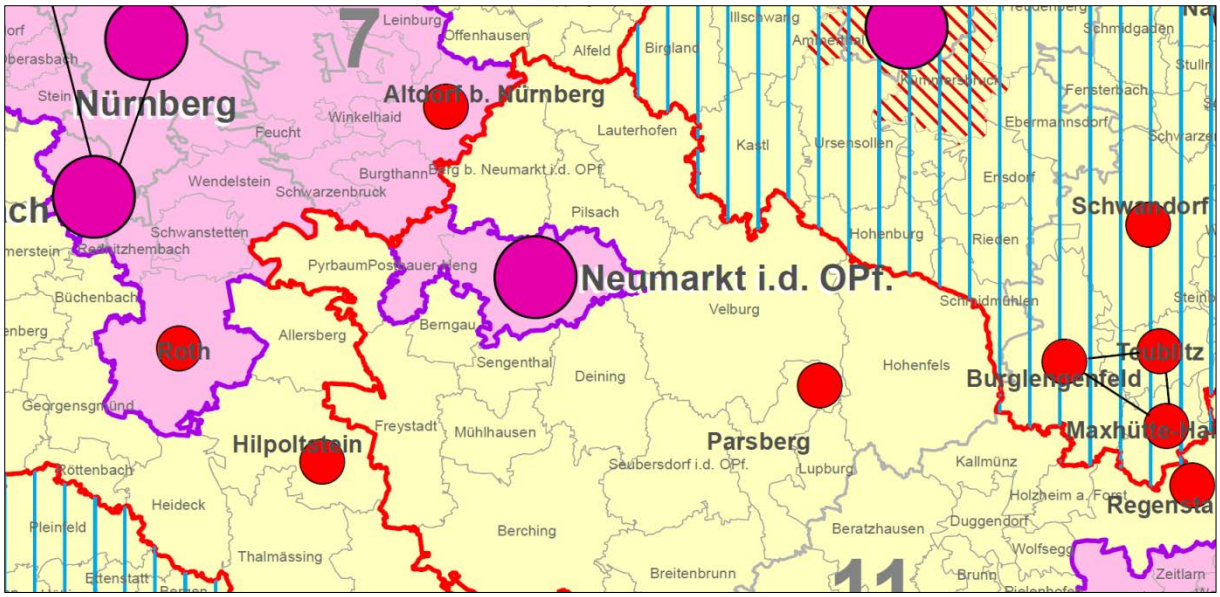


Abbildung 2: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2, Strukturkarte (Ausschnitt) (violetter Kreis: Oberzentrum, violette Fläche: verdichteter Raum, gelbe Fläche: allgemeiner ländlicher Raum)

4.3 Regionalplan Region Regensburg

4.3.1 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.[3]

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,

[2] Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 62
[3] Hinweis: Im Text zum Regionalplan wird noch die vorherige Einstufung als „mögliches Oberzentrum“ aufgeführt

- […] 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 um Neumarkt i.d.OPf. seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum Nürnberg 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.[4]

4.3.2 Teil B Fachliche Ziele

Gemäß Ziel B IV 2.4 sollen im Einzelhandelsbereich die zentralen Orte in ihren Mittelpunktsaufgaben u.a. durch die Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Geschäftszentren entwickelt und gestärkt werden.[5] 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.“ [6]

[4] Vgl. Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil A, S. 36f
[5] Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 173
[6] Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 173

Aus stadtplanerischer Sicht werden die regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplans der Region Regensburg für das o.g. Einzelhandelsvorhaben insbesondere durch die Gewährleistung einer bedarfsgerechten Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs eingehalten.

4.4 Erforderlichkeit eines vereinfachten Raumordnungsverfahren

Der Nahversorgungsmarkt im Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m², der Gegenstand des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ ist, fällt nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) unter die Kategorie „Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben“. Daher ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ die Erforderlichkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nach § 15 RoV mit der zuständigen höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abzustimmen.

Eine erste Abstimmung hierzu erfolgte am 21.07.2017 bei der Regierung der Oberpfalz. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die geplante zulässige Verkaufsfläche von 2000 m² im Plangebiet hinsichtlich der von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unproblematisch eingeschätzt wird. Die Planungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein (vereinfachtes) Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

4.5 Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

4.5.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der beabsichtigte Bebauungsplan „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ ist gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ enthält der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 folgende Darstellungen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Fläche für die Landwirtschaft: Acker und Wiese,
- Grünfläche,
- örtliche Hauptverkehrsstraße mit integriertem Symbol aus dem Landschaftsplan: „Umgestaltung / Verengung der Einfallstraßen“,
- integriertes Symbol aus dem Landschaftsplan: Neuanlage von Grünzügen, keine Bebauung, Pflanzung von Gehölzen und Anlage von Grünflächen, Ergänzung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen mit Übergang in die freie Landschaft.

Die geplante Entwicklung des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße entspricht nicht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Dem Entwicklungsgebot kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Amberger Straße und Thüringer Straße ist planungsrechtlich erforderlich.

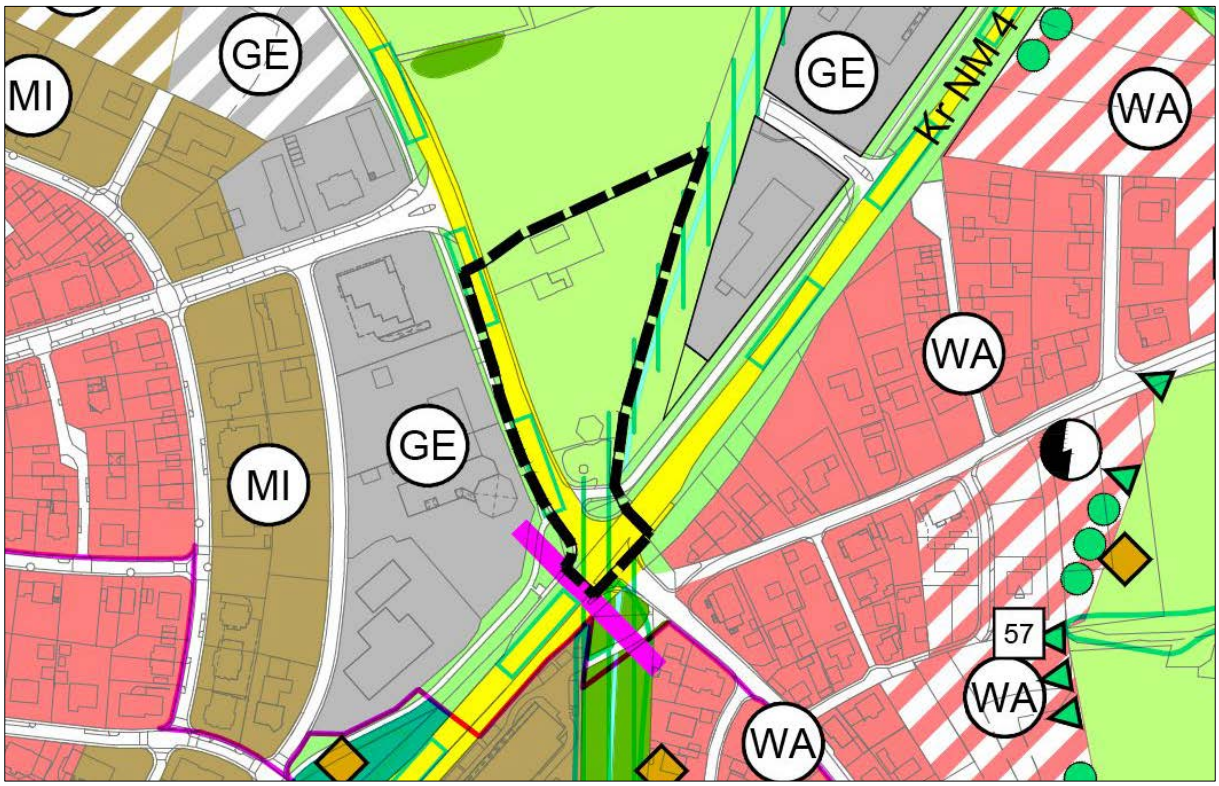


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich der FNP-Änderung des Flächennutzungsplans

4.5.2 Planverfahren der Änderungsplanung

Am 02.11.2017 hat der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. den Beschluss gefasst, den wirksamen Flächennutzungsplan für den oben beschriebenen Bereich zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans „153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“. Die Öffentlichkeit wurde am 17.01.2018 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2017 und einer Fristsetzung bis einschließlich 11.12.2017 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.04.2018 in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 23.05.2018 statt. Die förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 20.03.2018 bis einschließlich zum 27.04.2018. Die Feststellung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 28.06.2018 vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschlossen und am 04.10.2018 von der Regierung der Oberpfalz genehmigt.

4.5.3 Inhalte und Zielsetzung der Änderungsplanung

Die folgende Darstellung soll im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans „F 153 - SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ geändert werden (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Darstellung der Fläche für Landwirtschaft (Wiese und Acker) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Durch diese Darstellung des Sondergebiets würde die geplante Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingestuft werden können. Dem Entwicklungsgebot kann somit hinreichend Rechnung getragen werden.

Ergänzend wird auf die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 153) verwiesen.

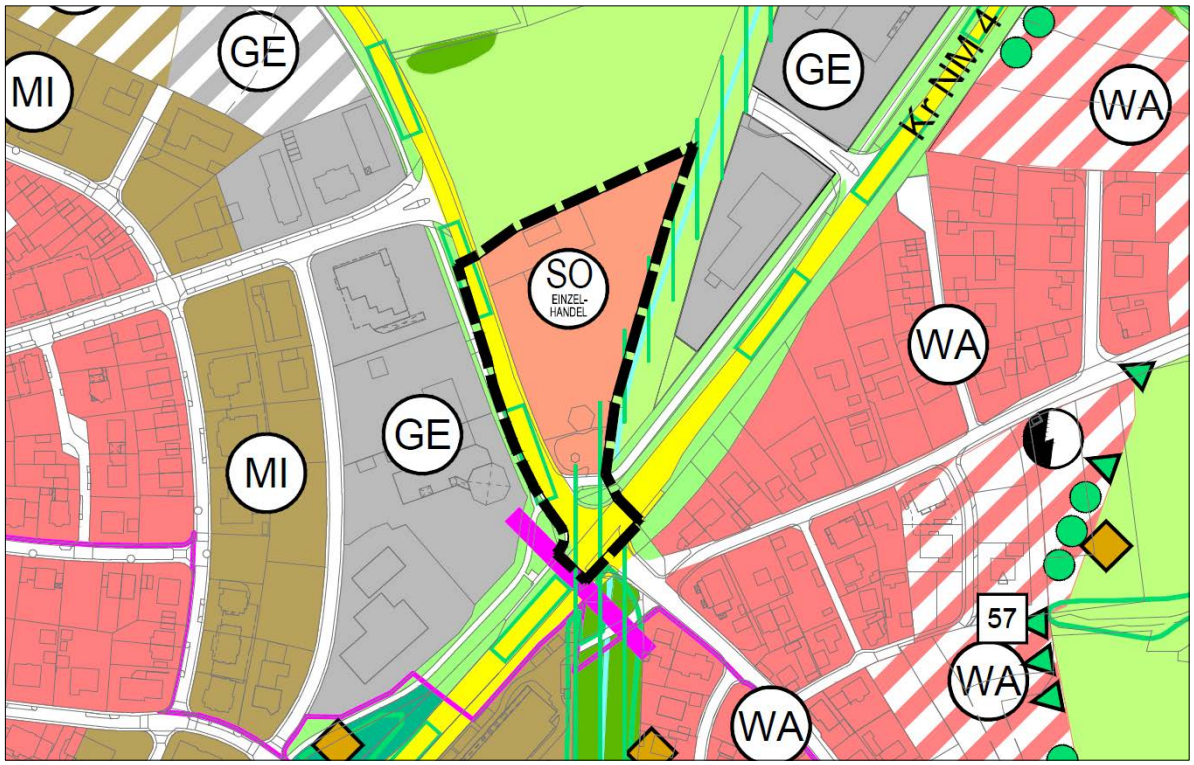


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich der FNP-Änderung und geplanter Darstellung (Entwurf)

4.6 Kommunale 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 werden, gehen diese den Regelungen dieser Satzung vor.

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

5 Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

5.1 Gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Das Plangebiet diente früher einer gewerblich genutzten Baumschule. Diese Nutzung wurde vor einigen Jahren beendet. Derzeit liegt die Fläche brach. Direkt im Westen und Osten befinden sich gewerbliche Nutzungen (u.a. Quad-Händler, Autohaus und Kfz-Werkstatt) sowie Einzelhandelsbetriebe (u.a. Getränkemarkt). Im Südwesten ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorzufinden. Im Südosten grenzen Wohngebäude an. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

5.2 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Verkehrlich ist das Plangebiet durch die Amberger Straße im Süden an eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. angebunden, die von Nordosten von der B 299 kommend in Richtung Südwesten das Stadtgebiet quert. Die Amberger Straße ist Teil der Neumarkter Ortsdurchfahrt im Straßenzug Amberger Straße – Dammstraße – Kurt-Romstöck-Ring. Im Westen des räumlichen Geltungsbereichs verläuft zudem die Thüringer Straße die von Norden, von der B 299 kommend nach Süden in die Amberger Straße mündet. Durch die B 299 besteht im Nordosten eine direkte Anbindung an die BAB 3. Entsprechend ihrer Bedeutung im Straßennetz sind die genannten Straßen leistungsfähig ausgebaut.

Für Radfahrer besteht ein Radverkehrsnetz mit separaten Verkehrsanlagen in weiten Teilen der o. g. Hauptverkehrsstraßen (Amberger Straße, Thüringer Straße).

An der Amberger Straße befindet sich Haltestellen des ÖPNV (Abzw. Regerstraße und Leipziger Straße), die durch die Buslinien 460, 521, 523 und 564 bedient werden.

5.3 Einzelhandel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes“ erarbeitet (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, Januar 2018). Diese beinhaltet auch eine aktuelle Analyse und Bewertung des geplanten Lebensmitteleinzelhandelsstandorts. Konkret lautet die fachgutachterliche Einschätzung:

> *„Aus Versorgungssicht käme einem Lebensmittelvollsortimenter am Vorhabenstandort eine hohe Nahversorgungsfunktion für eine im näheren und weiteren Umgriff lebende Wohnbevölkerung zu […][7]. Ein am Projektstandort angesiedelter Lebensmittelmarkt wäre in der Lage, die auch im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. festgestellte Nahversorgungslücke im östlichen Kernstadtgebiet[8] zu schließen bzw. die*

[7] Innerhalb einer Luftliniendistanz von 500 Meter zum Vorhabenstandort leben 1.321 Einwohner, innerhalb einer Luftliniendistanz von 1.000 Meter zum Vorhabenstandort leben 3.978 Einwohner, Quelle: Potenzialdaten, Acxiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg, 1. Quartal 2015 lizenziert durch geoport.de, einem Service der on-geo GmbH

[8] Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 4.3.

Nahversorgungssituation dort deutlich aufzuwerten. Ergänzend dazu übernähme ein entsprechender Markt auch eine darüberhinausgehende und teils auch das angrenzende nördliche Umland umfassende Versorgungsbedeutung. Durch die Nahlage zur B 229 sowie durch die unmittelbare Lage an der Amberger Straße, welche eine wichtige innerörtliche Erschließungsfunktion einnimmt, ist der Vorhabenstandort im Individualverkehr sehr gut zu erreichen. […] Neben der guten Pkw-Erreichbarkeit ist der Standort des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes gut in das Nahverkehrsnetz der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eingebunden. Die Bushaltestellen "Abzweigung Regerstraße'" und "Leipziger Straße", welche u.a. vom Stadtbus der Linie 564 bedient werden, liegen jeweils nur unweit entfernt, womit auch ohne Pkw eine problemlose Erreichbarkeit gewährleistet ist.“[9]

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Standortlage des zu untersuchenden Projektstandortes einerseits durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV und MIV), aber auch durch die teils relativ dichte, im Umfeld lebende Wohnbevölkerung, für die der Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsaufgaben übernimmt, als attraktiv und nahversorgungsbedeutsam einzustufen ist.

5.4 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.

6 Planungsalternativen

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

Die Möglichkeit, das Plangebiet für die Zukunft einer baulichen Nutzung zu entziehen, wird nicht weiterverfolgt, da das vormals bereits baulich genutzte Plangebiet ein wertvolles Baulandpotential in einer städtebaulich integrierten Lage darstellt. Ein solches Potential ist zur Verringerung der Flächen<u>neu</u>inanspruchnahme im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß des Optimierungsgebots des § 1a Abs. 2 BauGB bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen vorrangig zu berücksichtigen.

Einer Entwicklung von Wohnnutzungen an dieser Stelle stünden aus fachlicher Sicht voraussichtlich städtebauliche Konflikte mit den direkt benachbarten gewerblichen Nutzungsstrukturen im Osten und Westen entgegen.

Das Potential der Fläche liegt aufgrund seiner Lage zwischen gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiete in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „043 - Kohlenbrunnermühle II“ im Westen sowie „123 – Straßäcker“ im Osten) vielmehr in einer grundsätzlich gewerblich ausgerichteten Nutzung. Da das weitere Umfeld des Plangebiets neben Gewerbebetrieben auch wesentliche Wohnanteile umfasst sowie vor dem Hintergrund, dass das Einzelhandels-

[9] Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Dr. Manfred Heider, Augsburg: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, S. 8-9, Januar 2018.

und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom April 2015 für diesen Bereich an der Amberger Straße / Thüringer Straße eine Konzentration und Weiterentwicklung der Nahversorgung vorsieht, ist aus stadtplanerischer Sicht die Stärkung und Entwicklung des Gebiets als Einzelhandelsstandort weiter zu verfolgen.

Aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs sowie der angestrebten Nutzung ist die Verortung der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets vorzuziehen.

7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure AG (April 2018) eine schalltechnische Untersuchung zur Abschätzung der grundsätzlichen Realisierbarkeit der geplanten städtebaulichen Entwicklung durchgeführt.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuscheinwirkungen des zukünftigen Einkaufsmarkts wurde im genannten Gutachten eine Geräuschkontingentierung vorgeschlagen, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurde. Durch die Geräuschkontingentierung kann die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit der Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft gewährleistet werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass potentielle Lärmkonflikte durch die vorgeschlagene Kontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus vorhandenen Betrieben planerisch gelöst werden können und unter dieser Voraussetzung keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen aus schalltechnischer Sicht zu erwarten sind. Das vorgeschlagene Geräuschkontingent gliedert den Bebauungsplan in eine nördliche Teilfläche mit einem L_{EK} = 60/49 dB(A) tags/nachts für den eigentlichen Baukörper und die südliche Teilfläche des Parkplatzes mit einem L_{EK} = 65/45 dB(A) tags/nachts je Quadratmeter Sondergebietsfläche.

Weiterhin wurde untersucht, ob der geplante Einkaufsmarkt innerhalb des vorgeschlagenen Emissionskontingents betrieben werden kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch angenommene 170 Stellplätze und die Anlieferungen tagsüber zu keinen Überschreitungen der vorgesehenen Emissionskontingente führen. Das Vorhaben wäre somit innerhalb der vorgesehenen Festsetzung genehmigungsfähig. Nachts sind jedoch aus schalltechnischer Sicht Anlieferungen durch Lkw nicht möglich, wobei bereits die Lkw-Zufahrt zu Überschreitungen der Kontingente führen würde.

Ergänzend wird auf die Ausführungen des genannten Fachgutachtens verwiesen.

8 Einzelhandelsbezogene Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² erarbeitet (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, Januar 2018). Diese Analyse erfolgte im Hinblick auf den § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die landesplanerischen Anforderungen gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.

Dem zu untersuchenden Vorhaben kommen sowohl im Hinblick auf die festzustellende Versorgungsaufgabe als auch die konzeptionelle Einordnung des Standortes im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wichtige Nahversorgungsaufgaben zu. Unter Berücksichtigung der im „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz“ aus dem Jahr 2015 beschriebenen Leitziele sowie weiterer Aussagen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes kann der Standort des geplanten Vorhabens an der Thüringer Straße im Nordosten der Kernstadt funktional und versorgungsstrukturell dem im Zentrenkonzept ausgewiesenen „Nahversorgungsstandort Amberger Straße / Leipziger Straße“ zugeordnet werden. Der vorliegende Standort wird im Einzelhandelskonzept bereits als geeigneter Standort aufgezeigt, an welchem die Nahversorgung des östlichen Kernstadtgebietes durch einen Lebensmittelvollsortimenter ergänzt werden sollte. Dem Vorhaben kommt durch die vorliegende Angebotserweiterung im Lebensmittelbereich die angestrebte Verbesserung der Nahversorgung im Osten der Stadt zu.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer projektierten Verkaufsfläche von max. 2.000 m² wurde in der genannten Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der gegebenen Standort- und Marktbedingungen ein jährlicher Prognose-Umsatz von ca. 7,6 Mio. € (davon ca. 6,5 Mio. € im Lebensmittelbereich und weitere ca. 1,1 Mio. € im Nonfood-Bereich) ermittelt. Um die maximal zu erwartenden Auswirkungen abzubilden, erfolgte eine Worst-Case-Betrachtung, welche zu Grunde legt, dass die Umsätze des möglichen Lebensmittelmarktes weitestgehend durch Umsatzumverteilungen im Bestand erwirtschaftet würden.

Die maximal zu erwartenden Umverteilungsquoten liegen zwischen ca. 9,3 % (gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) und ca. 5,0 Prozent (gegenüber sonstigen Lagen, d. h. Streu-/Gewerbegebietslagen im überörtlichen Marktgebiet). Durch diese im Worst-Case-Ansatz zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind trotz der erwarteten Quoten und der zu erwartenden wirtschaftlichen Effekte für die betroffenen Wettbewerber in der Gesamtbewertung der vorliegenden Strukturen und Standortbedingungen aus fachgutachterlicher Sicht keine strukturgefährdenden oder städtebaulich relevant werdenden Negativauswirkungen anzunehmen. Dies gilt sowohl in Bezug auf die aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren in Neumarkt i.d.OPf. und im Umland als auch auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen. Weder der „Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“, noch die beiden konzeptionell ausgewiesenen „Nahversorgungsstandorte“ Neumarkts in der schwerpunktmäßig durch die Ansiedlung des Vorhabens betroffenen Hauptwirkungszone, noch sonstige zentrale Versorgungsbereiche in Neumarkt bzw. im angrenzenden Umland werden durch das Vorhaben wesentlich negativ beeinflusst werden; d.h. städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das geplante Vorhaben lässt zudem keine relevanten Beeinträchtigungen der bestehenden Grund- und Nahversorgungsstrukturen erwarten. So wird sich das Vorhaben nicht negativ auf die weiteren Lebensmittelmärkte Neumarkts außerhalb der städtebaulich schützenswerten Zentren / zentralen Versorgungsbereiche auswirken, denen ergänzend ebenfalls eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Grund- und Nahversorgung der umliegenden / angrenzenden Bevölkerung zukommt. Ebenfalls sind keine wesentlichen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen außerhalb Neumarkts zu erwarten.

Weiterhin erfüllt das geplante Vorhaben die aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht notwendigen Zulässigkeitskriterien als Einzelhandelsgroßprojekt, gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3. Eine Beschränkung der Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung in Bayern werden somit durch das Vorhaben auch i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandelssicht keine durch das geplante Vorhaben am Standort Thüringer Straße 2 in Neumarkt i.d.OPf. wesentlichen Negativauswirkungen auf die Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neumarkt bzw. auch im Umland erwarten.

Das Vorhaben am Standort Thüringer Straße 2 entspricht auch den städtebaulichen Zielen, wie diese im gültigen Einzelhandelskonzept definiert sind: Das Vorhaben ist ein Nahversorgungsbetrieb, der dem Erhalt der wohnungsnahen Versorgung bzw. deren marktgerechter Weiterentwicklung dient und der die zusätzlich erforderlichen Bedingungen gemäß Einzelhandelskonzept erfüllt - wohngebietsintegrierte Lage (Nahversorgungsstandort), Sortimentsausrichtung zur wohnungsnahen Versorgung (Nahversorgungsbetrieb), keine zu erwartenden negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen.

Im Hinblick auf die parallele Erstellung des Bebauungsplans „158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße“, in dem u.a. die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs (Norma) bauleitplanerisch geregelt wird, sowie einer etwaigen Realisierbarkeit der gegenständlichen Vorhaben in einem voraussichtlich nicht allzu weit auseinanderliegenden Zeitraum, wird im Folgenden auch auf das geplante Vorhaben an der Nürnberger Straße eingegangen. Dies begründet sich zudem darin, dass mögliche Umlenkungen der Kaufkraft infolge der geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs an der Nürnberger Straße und der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Amberger Straße / Thüringer Straße hinsichtlich einer potenziell aus dieser Summenwirkung abzuleitenden Gefahr für das Nahversorgungsgefüge wie v.a. auch die Struktur der Innenstadt zu betrachten und zu bewerten sind.

Zunächst wird auf die fachgutachterlichen Ausführungen zum Einzelhandel im Bebauungsplanverfahren „158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße verwiesen. Im Ergebnis kann bei der in diesem Bebauungsplanverfahren geplanten Verkaufsflächenerweiterung aus fachgutachterlicher Sicht von einer städtebaulichen Verträglichkeit bzw. speziell auch von einer Innenstadtverträglichkeit ausgegangen werden.

In der Summe kann innerhalb des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße durch das Norma-Gesamtvorhaben überschlägig von Umsatzumverteilungsquoten von ca. 15-16 % auszugehen. Diese Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben sind als durchaus betrieblich relevant werdende Umverteilungsquoten einzustufen. Angesichts der vorrangig betroffenen Betriebe Aldi und Lidl, die Marktführer im Lebensmitteldiscountbereich sind, ist allerdings weitgehend auszuschließen, dass es hier zu Betriebsgefährdungen käme. Unabhängig von etwaigen wirtschaftlichen Auswirkungen hätten diese Auswirkungen aus gutachterlicher Sicht keine städtebauliche Relevanz, da die Lebensmittelmärkte im selben Nahversorgungsstandort Nürnberger Straße keine aus städtebaulichen Gründen oder Zielen zu bevorzugende Stellung gegenüber dem Norma-Vorhaben einnehmen. Über den Standortbereich der Nürnberger Straße hinaus, werden deutlich niedrigere Umsatzauswirkungen zu verzeichnen sein. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist dabei von Umsatzumverteilungen von ca. 3-4 % auszugehen, so dass auch hier relevante Negativauswirkungen weder auf betrieblicher noch städtebaulicher Ebene plausibel zu erwarten sind.

<u>Berücksichtigung kumulierender Effekte bei Realisierung der Vorhaben im Bebauungsplan „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ und „158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße“</u>

Grundsätzlich können sich die zu erwartenden Umsatzauswirkungen kumulieren. Ein simples Zusammenrechnen beider Quoten ist aufgrund der sich unterscheidenden Kerneinzugsgebiete und räumlichen Wirkungszonen jedoch nicht sachgerecht. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass beide Vorhaben nicht nur räumlich unterschiedlich ausgerichtet sind, sondern in der Realität (abweichend zur erfolgten Worst-Case-Betrachtung jedes Vorhabens für sich in den gutachterlichen Ausführungen) auch aufeinander wirken und sich dadurch nicht nur die in den beiden Vorhaben insgesamt zu erwartenden Umsätze reduzieren, sondern auch die daraus abzuleitenden Umverteilungsprozesse verändern würden. Dennoch ist festzustellen, dass sich bei gemeinsamer Betrachtung beider Vorhaben die Umsatzumverteilungsquoten u.a. gegenüber der Innenstadt - im Unterschied zu einer alleinigen Betrachtung des Vorhabens im Bereich der Amberger Straße / Thüringer Straße - erhöhen dürften, so dass Umverteilungsquoten gegenüber der Innenstadt zu erwarten wären, die mit ca. 10- 11 % im Lebensmittelsortiment abschätzbar sind.

Diese Umsatzumverteilung ist als abwägungsrelevant einzustufen. Entscheidend für die den vorliegenden Planungen zu Grunde zu legenden städtebaulichen Kriterien ist eine standortgerechte fallspezifische Beurteilung potenzieller Auswirkungen. Die Wirkung der Vorhaben ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten und in welchem Umfang wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen (vgl. BVerwG 4 C7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011).

Der „zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ Neumarkts weist insbesondere seit der Ergänzung des in der historischen Altstadt bestehenden, zwar überwiegend guten, aber durchwegs recht kleinteiligen Lebensmittelbesatzes durch den Rewe-Markt sowie ein attraktives Reformhaus (Vitalia) im Einkaufszentrum NeuerMarkt eine vergleichsweise umfassende (Lebensmittel-)Versorgung auf. Die festgestellte Einschätzung, wobei auch nach etwaiger Realisierung

des geplanten Vorhabens im Bereich der Amberger Straße / Thüringer Straße von einem Weiterbestand des Rewe-Marktes als Nahversorgungsleitbetrieb der Innenstadt plausibel auszugehen ist, kann auch bei Berücksichtigung der Wirkung der Vorhaben im Bebauungsplan „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ und „158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße“, mit der dann etwas erhöhten Umsatzauswirkung, für den Leitbetrieb Rewe mit dessen hoher Standort- und Angebotsattraktivität noch festgestellt werden. Im Altstadtbereich ist der „zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ in seiner Gesamtbetrachtung als stabil, anziehungsstark und marktfähig einzustufen – was auch am weiterhin bestehenden Interesse von Investoren festgemacht werden kann. Auch die konzeptionell ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind durchwegs als robust und marktfähig einzustufen, so dass auch für diese bei Berücksichtigung der Wirkung der Vorhaben im Bebauungsplan „153 – SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ und „158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße“, mit der dann etwas erhöhten Umsatzauswirkung, keine strukturellen Gefährdungen oder Verluste der Funktionsfähigkeit oder städtebaulich angestrebter Nahversorgungsfunktionen plausibel zu erwarten wären.

Zusammenfassend bewertet kann bei einer gleichzeitigen Berücksichtigung der beiden geplanten Lebensmittelmarkt-Vorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne „153 – SO Amberger Str./Thüringer Str.“ und „158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße“ davon ausgegangen werden, dass durch die Erhöhung des Wettbewerbsdrucks von merklichen wirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne von Umsatzeinbußen in bestehenden Wettbewerbern auszugehen ist und dass jedoch ein Verlust der Versorgungsfunktion oder städtebaulich relevanter Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Ergänzend wird auf die Ausführungen des genannten Fachgutachtens (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, Januar 2018) verwiesen.

9 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Amberger Straße / Thüringer Straße“ handelt es sich um eine Nutzfläche am Stadtrand der Stadt Neumarkt i.d.OPf., die an einer der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt gelegen ist. Die Fläche im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist eine ehemals gewerblich genutzte Baulücke. Die auf der Fläche nur fragmentarisch vorhandene Begrünung unterstreicht den Charakter einer Brachfläche. Denkmalgeschützte oder das Ortsbild prägende erhaltenswerte Gebäude sind nicht vorhanden.

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Osten der Leitgraben des Ludwig-Main-Donau-Kanals, der als Bodendenkmal beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gelistet ist. Der Kanal durchläuft unterirdisch den Kreuzungsbereich der Amberger Straße / Thüringer Straße / Regerstraße. Dieser Bereich ist jedoch nicht als Bodendenkmal eingetragen (Denkmalnummer D-3-6734-0140). Der Kanal selbst ist zudem als Baudenkmal (Aktennummer D-3-73-147-106) eingetragen. Weitere Denkmäler sind nicht 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 Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

10 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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.

Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

11 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

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.

11.1 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.

Der Betrieb eines Lebensmittelmarktes am Stadtrand ist klassischerweise mit zusätzlichem Kfz-Verkehr verbunden, der durch die Kunden und Beschäftigten hervorgerufen wird. Um dennoch eine Entlastung des Kfz-Verkehrs und damit eine Reduktion von Luftschadstoffen, CO_2 und Lärm zu bewirken, wird auf folgende Maßnahmen hingewiesen, die sich klimaschützend auswirken können:

Sehr hohe Potentiale zur CO_2-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 Fahrradabstellplätze im Gebiet nachgewiesen werden müssen. 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 Beschäftigte) zu erwarten ist. Es muss gewährleistet sein, die Fahrräder diebstahlsicher anzuschließen.

Das Gebiet ist zudem ausreichend an den ÖPNV angebunden. Dies kann eine Entlastung von Kfz-Verkehr und damit die Reduktion von Luftschadstoffen, CO_2 und Lärm mit sich bringen.

11.2 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.

Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Flächen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. Neben gestalterischen Gesichtspunkten hat die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auch positive Auswirkungen in Hinblick auf das Kleinklima, da Anpflanzungen temperaturregulierend und CO_2-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können. Ferner werden Lebensräume für an städtische Räume angepasste Tierarten (v.a. Vögel) geschaffen. Nicht zuletzt wird der für die Naherholung genutzte, östlich gelegene Leitgraben mit begleitendem Fußweg grünordnerisch gefasst.

12 Belange der Landwirtschaft

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (Flurstück Nr. 186, Gemarkung Labersricht).

Um mögliche Auswirkungen eines künftigen Bauvorhabens auf die benachbarte Fläche zu beurteilen, wurden unterschiedliche Bewertungskriterien herangezogen, die im Folgenden dargelegt werden.

12.1 Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 433,3 m über NN zulässig. Bezogen auf den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt sind somit Baukörper mit einer Höhe von 10 m zulässig.

Da Baugrenzen festgesetzt sind, darf ein künftiges Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verortet werden. Eine restriktive Bestimmung, dass auf die Baugrenze gebaut werden muss, gibt es nicht. Dies würde durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt sein, die im vorliegenden Fall nicht festgesetzt sind.

Bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Norden, die im Übrigen auch die derzeitige Eigentumsgrenze definiert, ist ein Abstand von 5 m vorhanden bis zur o.g. Baugrenze. Dieser Bereich darf nicht durch bauliche Anlagen bebaut werden.

Gemäß Artikel 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens jedoch 3 m. Wollte ein künftiges Bauvorhaben die zulässigen Festsetzungen zum Maß der baulichen

Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche komplett ausreizen, das heißt ein Gebäude, das genau auf der nördlichen Baugrenze verortet ist sowie mit einer Gebäudehöhe von 10 m (bezogen auf den Höhenpunkt 423,3 m über NN), so müsste für dieses Bauvorhaben die Einhaltung der erforderlichen Abstandsfläche mit einer Tiefe von 1 H nachgewiesen werden. Diese muss gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO auf dem Grundstück selbst liegen, sofern keine Regelungen nach Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO getroffen werden. Wenn dies ausgeschlossen werden kann, müsste zur Einhaltung der Abstandsflächen der Baukörper im Norden in seiner Höhe abgestuft werden. Alternativ könnte der Baukörper nach Süden verschoben oder mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5 m geplant werden, falls er direkt auf die Baugrenze gebaut werden soll.

12.2 Einhaltung der Grenzabstände gemäß AGBGB

Gemäß Art. 48 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB), auch Bayerisches Nachbarrechtsgesetz genannt, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Für die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Anpflanzfläche P 3 in der Planzeichnung) gilt folglich, dass Baumpflanzungen nur in einem Abstand von 4 m zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche zu pflanzen sind, sofern eine durch Art. 48 Abs. 1 AGBGB bestimmte „erhebliche“ Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Damit die getroffene Anpflanzfestsetzung in diesem Bereich kongruent zu den dargelegten Bestimmungen des AGBGB ist, wurde bei der empfohlenen Auswahl an zu pflanzenden Baumarten in diesem Bereich darauf geachtet, dass nur säulenförmige Bäume gepflanzt werden, damit ein in 1 m Entfernung stehendes Gebäude weiterhin theoretisch möglich wäre.

12.3 Verschattung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche

Da es aufgrund der festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten zu einer künftigen Verschattung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Fl. Nr. 186) kommen kann, wurde die Verschattungssituation im Ist-Zustand mit einer Verschattung durch eine künftige Bebauung (Planfall) verglichen und bewertet. Hierbei wurde die Situation an vier Stichtagen untersucht: 17.01. (typischer Wintertag), 21.03. und 23.09. (Tag- und Nachtgleiche) sowie 21.07. (typischer Sommertag) in einem 3-D-Modell untersucht.[10] Für die derzeitige Situation (Ist-Zustand) wurde dabei von dem Plangebiet als komplett unbebaute und nicht mit Bäumen oder sonstigem bepflanzten Fläche ausgegangen. Für den Planfall wurde ein 10 m hohes Gebäude angenommen, das im Norden direkt auf die Baugrenze gebaut wird. Unter

[10] Die gewählten Stichtage orientieren sich an der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen). In dieser DIN-Norm werden Besonnungsdauern für Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen dargelegt, die zu einem Wohlbefinden und zur Gesundheit beitragen. Maßgeblich sind dabei die Zeiträume im Winter (17. Januar als typischer Wintertag) und zur Tag- und Nachtgleiche. Ergänzend wurde in der vorliegenden Analyse noch ein typischer Sommertag hinzugefügt.

Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO von 1 H wurde das projektierte Gebäude im Norden abgestuft. Die Verortung eines Baukörpers im Norden, direkt auf der Baugrenze wird als Worst Case für eine Verschattung der angrenzenden Fläche angesehen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Ist-Zustand durch die bestehende Bestandsbebauung in der direkten Umgebung die landwirtschaftliche Fläche (Fläche insgesamt 14.760 m²) am Stichtag 17.01. im Tagesverlauf durchschnittlich zu 11,2 % (1.655 m²) verschattet ist. Am 21.03. sind durchschnittlich 8,2 % (1.209 m²) verschattet. Die geringste durchschnittliche tägliche Verschattung wurde am 21.07. bemessen, wo lediglich 2,5 % (370 m²) der angrenzenden Fläche verschattet sind. Für den 23.09. wurde eine durchschnittliche Verschattung von 8,5 % (1.251 m²) gemessen.

Unter Zugrundelegung eines wie oben dargestellten Baukörpers würde für den Stichtag 17.01. als typischen Wintertag im täglichen Durchschnitt eine Verschattung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche von 26,2 % (3.872 m²) entstehen. Dies entspricht einer Zunahme im Vergleich zum Ist-Zustand von 15,0 %. Am Stichtag 21.03. wird eine durchschnittliche Verschattung von 9,8 % (1.443 m²) bilanziert. Dies entspricht einer Zunahme von 1,6 %. In etwa gleich ist die Verschattungssituation im Planfall am Stichtag 23.09. Hier besteht eine Verschattung von 10,1 % (1.495 m²), was einer Zunahme von 1,7 % entspricht. Am Stichtag 21.07. ist von keiner zusätzlichen Verschattung auszugehen.

Aus stadtplanerischer Sicht wird die Verschattungssituation der Landwirtschaftsfläche im Planfall für die überwiegende Zeit im Jahr als nicht erheblich bewertet. Diese beläuft sich auf maximal rund 10 %, wobei durch einen geplanten Baukörper jeweils nur eine Verschlechterung zur Bestandssituation von maximal 1,7 % bzw. von gar keiner Verschlechterung auszugehen ist. Lediglich die Verschattungssituation im Winterzeitraum von rund 26 % stellt eine flächenmäßig relevante Größe dar. Es ist jedoch zu beachten, dass bereits rund 11 % durch die Ausgangssituation belastet sind.

Diese zukünftige bilanzierte Verschattung im Planfall am Stichtag 17.01. muss jedoch differenziert betrachtet werden: Bei einer Sonnenscheindauer am 17.01. von knapp unter 9 Stunden liegt die Verschattung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche im überwiegenden Teil des Tages (ca. 6 Stunden) bei lediglich 8,5 % bis knapp unter 20 %. Lediglich bei Sonnenaufgang und Sonnenuntergang ist eine flächenmäßig höhere Verschattung zu beobachten, was auf den tieferen Sonnenstand zurückgeführt werden kann. In dieser Zeit liegt die Verschattung bei ca. 40 % bis 73%. Aus stadtplanerischer Sicht wird eine solche großflächige Verschattung für eine maximale Dauer von 1-2 Stunden an einem Tag außerhalb der Wachstumszeit als hinnehmbar erachtet.

Auf die Anlage 1 zu dieser Begründung wird verwiesen.

13 Belange der Versorgung und Entsorgung

13.1 Versorgung

Die Versorgung des Sondergebietes „Einzelhandel“ mit Wasser, Gas und Strom wird durch die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt. Zur elektrischen Erschließung ist die Verlegung von Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabeln notwendig. Gegebenenfalls ist eine neue Trafostation in das Mittelspannungsnetz einzuschleifen. Die Gasversorgung ist durch das vorhandene Netz der Stadtwerke gewährleistet. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke stellen die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sicher.

13.2 Entsorgung

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

Das anfallende Schmutzwasser im Sondergebiet „Einzelhandel“ wird über einen Mischwasserkanal in die westlich angrenzende Thüringer Straße abgeleitet.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über einen Oberflächenwasserkanal in die Thüringer Straße weiter über Straßengräben und Durchlässe in Richtung Norden zum Berliner Ring und von dort über Gräben zur Schwarzach.

Die für die Einleitung von Niederschlagswasser vorgesehene versiegelte Fläche darf 40% der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. Versickerung von Niederschlagswasser aus Parkflächen, Fahrbahnen usw. über die belebte Oberbodenzone (Mulden) kann die Grundstücksversiegelung auf 40 % der Gesamtgrundstücksfläche reduziert werden. Ist eine Reduzierung der zur Einleitung von Niederschlagswasser vorgesehenen, versiegelten Fläche auf 40 % der Gesamtgrundstücksfläche nicht möglich, so ist für die überschreitende Fläche eine Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken, Stauraumkanal) nach Angaben des Kanalbauamtes der Stadt Neumarkt i.d.OPf. auf dem Baugrundstück erforderlich.

14 Belange des Verkehrs

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung wurde durch das Büro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing. Ralf Huber-Erler (Darmstadt, 2018) eine verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan durchgeführt. In dieser wurden die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, Straßennetzbelastungen und Straßennetzausbaus aufgezeigt und bewertet.

Zur Feststellung der bestehenden Kfz-Verkehrsbelastungen auf dem Straßennetz im Umfeld des geplanten Vorhabens wurde eine Verkehrszählung an den maßgebenden Knotenpunkten am Dienstag 26.09.2017 per Videoerfassung durchgeführt. Die künftigen Kfz-Verkehrsbelastungen im Straßennetz mit dem untersuchten Vorhaben ergeben sich aus der Summe der erhobenen Bestandsbelastungen und dem Neuverkehr des Einzelhandels. Der geplante Einzelhandel, für den eine Grundfläche von rund 3.000 m^2 und eine Verkaufsfläche von rund

2.000 m² angesetzt wurden, erzeugt einen Neuverkehr von rund 790 Kfz-Fahrten pro Tag (Werktag, Zielverkehr und Quellverkehr).

Die Leistungsfähigkeitsprüfungen wurden für die angrenzenden Knotenpunkte durchgeführt, an denen auch gezählt wurde. Dabei wurde vom derzeitigen Ausbaustandard der Knotenpunkte ausgegangen. Maßgebend ist die nachmittägliche Spitzenstunde. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Straßennetz kann im Ergebnis bestätigt werden. Der durch das neue Sondergebiet entstehende Kfz-Verkehr kann problemlos im Straßennetz aufgenommen werden. Bauliche Veränderungen im Straßennetz sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Da die Stadt Neumarkt i.d.OPf. keine eigene Stellplatzsatzung vorhanden ist, kommt für die Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze die Bayerische Bauordnung (BayBO) zur Anwendung.[11] Die daraus maßgebenden Indikatoren sind die betrieblich genutzte Grundfläche sowie die im zulässigen bzw. geplanten Verkaufsflächen des Einzelhandelsbetriebs. Gefordert wird hier ein Stellplatz pro 40 m² Nutzungsfläche (Grundfläche abzüglich Verkehrsflächen und Funktionsflächen). Bei der überschlägigen Annahme von rund 80 %-Anteil der Nutzungsfläche an der Grundfläche (rund 3.000 m²) aus, so sind in der Summe 60 Stellplätze auf dem Grundstück einzurichten. Diese Anzahl kann aus fachgutachterlicher Sicht im Sondergebiet „Einzelhandel“ nach den Bestimmungen der jeweiligen Festsetzungen ober- und unteririsch nachgewiesen werden.

Ergänzend wird auf die Ausführungen des genannten Fachgutachtens verwiesen.

15 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

15.1 Art der baulichen Nutzung

15.1.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

<u>Festsetzung</u>

„Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandel‘ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung.

Zulässig sind:

1. *Ein Lebensmittelvollsortimentsbetrieb mit einem Kernsortiment nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie ergänzender Randsortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m², wenn nachfolgende maximale sortimentsbezogene Gesamtverkaufsflächen im Kern- und Randsortiment im Lebensmittelvollsortimentsbetrieb nicht überschritten werden:*

[11] Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV), November 1993.

a) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 47.2) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m²

b) Sortiment Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 47.75, aus 47.78.9) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²

c) Sonstige, den innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten /Warengruppen gemäß Ziffer 1.2) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²

2. Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen,

3. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

Die maßgeblichen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der ‚Neumarkter Liste‘ von 2015 (siehe Pkt. 1.2) enthalten.“

Begründung

Auf Grundlage der geplanten Nutzungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Errichtung und des Betriebs eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m².

Zur Gewährleistung der in dem Einzelhandelsgutachten (vgl. Kap. 8) festgestellten und aufgezeigten Verträglichkeit und städtebaulichen Eignung des geplanten Lebensmittelmarkts sowie zur Ermöglichung einer leistungsfähigen Nahversorgung am Standort wurden die Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente getroffen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sollen Kern- und Randsortimente nach der Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i.d.OPf., gemäß BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, zulässig sein.

Für das Kernsortiment der nahversorgungsrelevanten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ ist ein Verkaufsflächenanteil von bis zu 85 % vorgesehen, um im Lebensmittelhauptsortiment kritische Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen ausschließen zu können. Dies entspricht der festgesetzten einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m².

Die Sortimente „Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel“, aus „Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel“ dienen als branchenübliche Sortimente eines Supermarktes sowie als nahversorgungsrelevante Sortimente der Abrundung einer leistungsfähigen Nahver-

sorgung. Der Verkaufsflächenanteil wurde auf bis zu 10 % begrenzt (entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²). Dies ermöglicht ein leistungsfähiges Angebot und schließt kritische Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen aus.

Weiterhin wurden sonstige, den innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten nach Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i. d. OPf. zugehörigen Sortimente als zulässig festgesetzt. Randsortimente in einem deutlich nachrangigen Verkaufsflächenanteil gegenüber den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind branchenüblich und für die Akzeptanz und Attraktivität eines Supermarktes erforderlich. Ein Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 %, was einer maximalen Verkaufsfläche von 200m² entspricht, ermöglicht ein leistungsfähiges Angebot und schließt kritische Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen aus.

Die Sortimentsanteile sind bewusst mit ihren Obergrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen der Verkaufsflächenanteile sind so zu verstehen, dass innerhalb der definierten Sortimentsgruppen ein gewisser Anpassungs- und Flexibilitätsrahmen besteht, der innerhalb der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche ausgestaltet werden kann.

Darüber hinaus sind Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebiets dienen, als zulässig festgesetzt. Hierunter sind die Stellplätze zu verstehen, die von den Kunden und Beschäftigten des geplanten Lebensmittelmarktes in Anspruch genommen werden.

Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als zulässig festgesetzt.

15.1.2 Lärmkontingentierung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

<u>Festsetzung</u>

„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)*	
	LEK, tags	*LEK, nachts*
SO 1	*60*	*49*
SO 2	*65*	*45*

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Untersuchungen beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen.“

Begründung

In der Nachbarschaft zum geplanten Sondergebiet befinden sich schützenwerte Wohngebäude, die bereits Anlagengeräuschen aus bestehenden angrenzenden Gewerbeflächen ausgesetzt sind. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zusatzbelastung des Planvorhabens werden für die Sondergebietsfläche des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Schallemissionen in Form von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 festgeschrieben. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Nr. 5 der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006.

Durch die Geräuschkontingentierung kann die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit der Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft gewährleistet werden.

15.2 Maß der baulichen Nutzung

15.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festsetzung

„Für das Baugebiet 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 „Einzelhandel“ wird eine zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Somit wird die für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze zur GRZ von 0,8 eingehalten.

15.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO)

Festsetzung

„Für das Baugebiet wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max. in Metern über NN) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten im Sondergebiet ‚Einzelhandel‘

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Entlüftungen und Kühlaggregate) um maximal 2,0 m auf höchstens 10% der gesamten Dachfläche der baulichen Anlage überschritten werden.

Alle die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreitenden technischen Aufbauten müssen von den Außenwänden um mindestens 2,0 m zurückversetzt werden.

Solaranlagen sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.“

Begründung

Durch Eintrag in der 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 Normal-Null (NN). Als Oberkante gilt die Oberkante der Attika.

Bei der Bestimmung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen wurde von einer geländehöhe von 423,3 m über NN ausgegangen. Dieser amtlich vermessene Punkt ist in der westlichen Verkehrsfläche eingetragen Somit können in Bezug auf diesen Bezugspunkt bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 10,0 m errichtet werden. Diese Höhe orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung (u.a. Gebäude mit tatsächlichen Höhen von 13,5 m und 10,5 m) und wird als ausreichend erachtet, um ein Vorhaben gemäß dem definierten grundlegenden Planungsziel zu verwirklichen.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das höchste Bauteil ohne technische Aufbauten. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Entlüftungen und Kühlaggregate) um maximal 2,0 m auf höchstens 10% der gesamten Dachfläche der baulichen Anlage 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. Daher ist ergänzend festgesetzt, dass solche Überschreitungen der Höhe durch technische Aufbauten um mindestens 2,0 m von den Außenwänden zurückzuversetzen sind.

Ausnahmen stellen Solaranlagen 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 Dachflächen nicht angemessen genutzt werden könnte: Auf großen zusammenhängenden Flächen könnten durch eine prozentuale flächenmäßige Beschränkung trotz einer Eignung nur Teilbereiche mit Solaranlagen bestückt werden. Darüber hinaus bedeutet eine flächenmäßige Bündelung der Solaranlagen eine wirtschaftliche und technische Optimierung.

Da die Stadt Neumarkt den Einsatz und die Versorgung mit regenerativen Energien unterstützt, sollen daher keine Festsetzungen getroffen werden, die den Einsatz von Solaranlagen erschweren.

15.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

„In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangrafisch festgesetzt.

Ausnahmeregelung zur Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze im Sondergebiet „Einzelhandel“ darf ausnahmsweise in dem in der Planzeichnung mit „Bereich A“ bezeichneten Bereich um bis zu 2,0 m überschritten werden.“

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese Baugrenzen sind zur Einhaltung der städtischen Vorgartensatzung mit einem Abstand von 5 m zur nördlichen, östlichen und westlichen Baugebietsgrenze festgesetzt. An die nördliche Baugebietsgrenze, die zugleich die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs beschreibt, grenzt ein derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutztes Grundstück. Im Osten verläuft außerhalb des Plangebiets der Pilsach-Leitgraben. Die Entfernung zwischen der östlichen Baugrenze bis zum Leitgraben beträgt zwischen ca. 11,5 m und 14,2 m. Im Westen grenzt die Thüringer Straße an das Baugebiet.

In diesen Bereichen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur Grenze des Baugebiets sind zur Eingrünung zudem Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen worden.

Ausnahmsweise darf die Baugrenze in einem in der Planzeichnung definierten Bereich um maximal bis zu 2,0 m überschritten werden. Dies dient einer möglichen verkehrlichen Erschließung der Baufläche, um in diesem Bereich ein Rampenbauwerk für eine Tiefgarage zu errichten. Die Überschreitung ist erforderlich, damit das Höhenniveau zur angrenzenden Straße ausgeglichen werden kann.

Weitere Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

15.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzung

„In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

Begründung

Für den ruhenden Verkehr der festgesetzten Einzelhandelsnutzung ist südlich an die überbaubare Grundstücksfläche angrenzend eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zulässig. Begleitend dazu sind oberirdische Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in unterirdische Garagengeschossen zulässig.

Die für Stellplätze zulässigen Flächen (ober- und unterirdisch) stellen in ihrer Größe ein ausreichendes Maß dar, um die gem. BayBO erforderlichen 60 Stellplätze (vgl. Kap. 14) nachweisen zu können.

15.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen, eine Straßenbegrenzungslinie sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

Begründung

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der geplanten Nutzung im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind neben den angrenzenden Verkehrsflächen auch Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Baugebiet festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen bilden den Bestand an Verkehrsflächen in diesem Bereich ab.

Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie beschreibt die vorhandene Eigentumsgrenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche. Da westlich an das Plangebiet angrenzend weitere verkehrliche Flächen (Radweg, Verkehrsgrün) vorhanden sind und die Straßenbegrenzungslinie nicht die tatsächliche Grenzlinie der Fahrbahn oder des Gehsteigs der Straße zu den Grundstücken beschreibt, sondern wie dargelegt, die vorhandene (oder künftige) Eigentumsgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück, ist die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie an der westlichen Verkehrsfläche (Thüringer Straße) sowie im Kreuzungsbereich Thüringer Straße / Amberger Straße nicht erforderlich.

Die beiden festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind in Korrespondenz zu den festgesetzten Anpflanzungsflächen zu verstehen. Letztere sind zur Eingrünung des kompletten Gebiets umlaufend um das Baugebiet festgesetzt. Zur verkehrlichen Erschließung des Baugebiets sind diese Anpflanzungsflächen durch die Festsetzung von Ein- bzw. Ausfahrtsbereichen unterbrochen.

Die Verortung der Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche wurden durch das Büro R+T (Darmstadt), das ein verkehrliches Fachgutachten zum Bebauungsplan erarbeitet hat, überprüft. Sie sind so verortet, dass der fließende Verkehr nicht durch spätere Grundstückszufahrten an verkehrlich ungünstigen Stellen beeinträchtigt wird.

15.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15.6.1 Anpflanzungsflächen „P 1 – P 5“

Festsetzung

„Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 1“ bezeichneten Anpflanzungsfläche sind 6 standortgerechte, hochstämmige Bäume (Pflanzqualität: 20-25 cm Mindeststammumfang in 1,0 m Höhe, mindestens viermal verpflanzt) nach der Pflanzempfehlung A (vgl. Hinweis Nr. 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 2“ bezeichneten Anpflanzungsfläche sind 5 standortgerechte, hochstämmige Bäume (Pflanzqualität: 20-25 cm Mindeststammumfang in 1,0 m Höhe, mindestens viermal verpflanzt) nach der Pflanzempfehlung A (vgl. Hinweis Nr. 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 3“ bezeichneten Anpflanzungsfläche sind 6 säulenförmig wachsende Bäume (Pflanzqualität: 18-20 cm Mindeststammumfang in 1,0 m Höhe, mindestens dreimal verpflanzt) nach der Pflanzempfehlung B (vgl. Hinweis Nr. 2) sowie mindestens ein Strauch pro angefangene 2,25 m² Anpflanzfläche (Pflanzqualität: v. Str. 4 Tr. 60-100) nach der Pflanzempfehlung C (vgl. Hinweis Nr. 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl der zu pflanzenden Sträucher ist aufzurunden.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „P 4“ bezeichneten Anpflanzungsfläche sind 5 standortgerechte, hochstämmige Bäume (Pflanzqualität: 20-25 cm Mindeststammumfang in 1,0 m Höhe, mindestens dreimal verpflanzt) nach der Pflanzempfehlung A (vgl. Hinweis Nr. 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung mit „P 1“, „P 2“, „P 4“ und „P 5“ bezeichneten Flächen sind mit Gehölzbodendeckern zu bepflanzen.“

Begründung

Ziel der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist eine intensivere Begrünung der Straßenräume entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes. Zudem strebt die Stadt eine ansprechende grünordnerische Gestaltung der Bauflächen im Stadtgebiet entsprechend ihrer Vorgartensatzung an. Um die künftigen Einzelhandelsflächen grünordnerisch einzubinden, werden entlang der Thüringer und Amberger Straße und entlang des östlich gelegenen Leitgrabens Baum- und Bodendeckerpflanzungen und zur nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Um eine höchstmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anlage notwendiger Ein- und Ausfahrten, Leitungstrassen u.ä. zu gewährleisten, wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte verzichtet. Über die Festsetzung von Anzahl und Pflanzqualität und Hinweise zu geeigneten Arten wird die Umsetzung einer ansprechenden und leistungsfähigen Begrünung gewährleistet. Durch Festsetzung von Bodendeckerpflanzungen wird der aktuell weit verbreiteten Anlage von Schotterflächen entgegengewirkt.

Neben gestalterischen Gesichtspunkten hat die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auch positive Auswirkungen in Hinblick auf das Kleinklima, da Anpflanzungen temperaturregulierend und CO_2-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können. Ferner werden Lebensräume für an städtische Räume angepasste Tierarten (v.a. Vögel) geschaffen. Nicht zuletzt wird der für die Naherholung genutzte, östlich gelegene Leitgraben mit begleitendem Fußweg grünordnerisch gefasst.

15.6.2 Begrünung von Stellplätzen

Festsetzung

„In dem Sondergebiet „Einzelhandel“ ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität: 18-20 cm Mindeststammumfang in 1,0 m Höhe, mindestens dreimal verpflanzt) nach der Pflanzempfehlung D (vgl. Hinweis Nr. 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Begründung

Ziel der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist eine ansprechende grünordnerische Gestaltung der Bauflächen im Stadtgebiet. Neben der Einbindung von Baukörpern umfasst dies auch die Begrünung ebenerdiger, intensiv genutzter Freiflächen, wie z.B. Stellplätze. Um die vorgesehene Stellplatzfläche grünordnerisch aufzuwerten und optisch zu gliedern, wird die Pflanzung eines Baumes je fünf Stellplätzen festgesetzt. Hierdurch wird eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze und Wege erreicht. Gleichzeitig wird über die Festsetzung der Pflanzqualität und Hinweise zu geeigneten Arten die Umsetzung einer ansprechenden und leistungsfähigen Begrünung gewährleistet.

Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen auch hier der Regulation des Kleinklimas und der Schaffung von Lebensräumen für an städtische Räume angepasste Tierarten.

15.6.3 Baumpflanzungen anstatt Dachbegrünung

Festsetzung

„Werden Dächer nicht bzw. nicht in ausreichendem Maß (nach „II Örtliche Bauvorschriften, Nr.4 Dächer“) extensiv begrünt, ist je angefangener 150 m² fehlender Dachbegrünung über die Festsetzung nach „Nr. 5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen B-pflanzungen“ hinaus ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen über Stellplätzen können nicht angerechnet werden.“

Begründung

Diese Festsetzung steht in engem inhaltlichen Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachbegrünung (siehe örtliche Bauvorschriften, Kap. 16.4 in dieser Begründung). Sollte im Einzelfall die Dachbegrünung nicht möglich sein, sollen stattdessen entsprechend Baumpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden.

15.7 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzung

„Ausgleichsbedarf:

Geltungsbereich (11.381 m²) - unveränderte Straßenverkehrsfläche (2.740 m²) = kompensationspflichtige Fläche (8.641 m²);

Kompensationspflichtige Fläche (8.641 m²) = versiegelte Fläche Bestand (2.962 m²) + unversiegelte Fläche Bestand (5.679 m²)

Kompensationsbedarf = (2.962 m² x Faktor 0,3) + (5.679 m² x Faktor 0,6) = 4.296 m²

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Baugebiet wird folgende externe Ausgleichsfläche und -maßnahmen zugeordnet:

4.296 m² große Teilfläche der Flurnr. 308, Gem. Pölling (Gesamtfläche 84.062 m²)

Die Fläche ist Teil des kommunalen Ökokontos. Die Maßnahmen (Grünlandextensivierung, Anlage mähbarer Feuchtmulden, extensive Pflegemahd) wurden bereits 2015 begonnen. Für den errechneten Ausgleichsbedarf werden 4.296 m² vom kommunalen Ökokonto abgebucht.“

Begründung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren. Als Eingriffe in Natur und Landschaft definiert sind dabei Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§§ 13-14 BNatSchG).

Im vorliegenden Fall wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) angewandt.

Entgegen der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wurde die künftige SO-Fläche nicht landwirtschaftlich, sondern für den Erwerbsgartenbau genutzt. Diese tatsächliche Nutzung ist als Grundlage für den Kompensationsbedarf heranzuziehen: Die Fläche wird seit mehreren Jahren nicht mehr als Gärtnerei genutzt. Die Gewerbebrache ist geprägt von ruderalen Fluren mit jungem Gehölzaufwuchs und nitro- und neophytischen Hochstauden. Nutzungsbedingt ist der Anteil von Zierpflanzen hoch. Die für den Betrieb notwendigen Baukörper und Belagsflächen sind größtenteils noch vorhanden, verfallen aber zusehends. Der Versiegelungsanteil auf der ehem. Gärtnereifläche liegt bei etwa 34 %. Auf der Fläche gibt es keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Juli 2017 wurden ausschließlich weit verbreitete Arten festgestellt.

Auf dieser Grundlage ist die ehemals gewerblich genutzte Fläche als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen. In Verbindung mit der geplanten Errichtung des Einkaufsmarktes, welcher als Eingriffstyp mit „hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ zu bewerten ist, ist eine Kompensationsfaktorspanne zwischen 0,3 und 0,6 anzuwenden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die vorhandenen versiegelten Flächen ein Faktor von 0,3 und für die unversiegelten Flächen von 0,6 anzuwenden. Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich ist auf Grund der gleichbleibenden Nutzung sowie bereits bestehenden Darstellung im FNP als Straßenverkehrsflächen keine Kompensation notwendig.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die verbleibende Eingriffsfläche umfasst 4.296 m². Da ein Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich ist, werden den baulichen Eingriffen im Plangebiet die in der Festsetzung aufgeführten externen Kompensationsflächen und –maßnahmen zugeordnet. Diese sind bereits umgesetzt und Bestandteil des Ökokontos der Stadt Neumarkt. Durch die vorgesehene Entwicklung von Feuchtwiesen und die Anlage (temporärer) Feuchtmulden werden die bestehenden Lebensräume im Umfeld der Kompensationsfläche um Feuchtlebensräume ergänzt. Hierdurch kann der Empfehlung aus der saP nach Bereitstellung bzw. Optimierung von Amphibienlebensräumen entsprochen werden. Der Eingriff ist damit ausreichend kompensiert.

Für weitergehende Inhalte wird auf den Umweltbericht verwiesen.

16 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

16.1 Werbeanlagen im Sondergebiet „Einzelhandel“

Festsetzung

„Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen und deren Gestaltung

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 5 m über OK Erdgeschossfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig. Großflächige Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist bis zu 3% der jeweiligen Fassadenfläche an maximal 2 Seiten zulässig.

Werbepylone

Auf dem Grundstück ist das Aufstellen eines Pylones mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 m Breite und 4,50 m Höhe innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Leucht- und Akustikwerbung

Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift-/zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist ebenso unzulässig, wie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer). Leuchtflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden, an der Nordseite des Grundstückes sind Leuchtwerbungen unzulässig. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtflächen 4 qm nicht überschreiten.

Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

Fahnenmasten und Großplakate

Je angefangene 3.000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind in Gruppen zusammenzufassen. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und ohne Ausleger zulässig.

Auf dem Grundstück ist das Aufstellen von maximal 4 Großplakaten (18/1-Format) innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig, solange diese nicht in den öffentlichen Raum wirken.“

Begründung

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen städtebauliche und architektonische Qualitäten für die Umgebung sicherstellen.

Die Festsetzung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, liegt darin begründet, dass der öffentliche Raum grundsätzlich geschützt werden soll. Die Werbeanlagen sollen nur dem ansässigen Betrieb dienen. So soll einer Anhäufung „gebietsfremder Anlagen“ und Fremdwerbung entgegengewirkt werden, die eine Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich führen könnten.

Die Festsetzungen zur Gestaltung, zur Errichtung von Fahnenmasten und Werbepylonen entsprechen den stadtweit üblichen Vorgaben und sorgen so für Einheitlichkeit im Stadtgebiet. Durch die zahlenmäßige Begrenzung von Werbepylonen und Großplakaten bzw. durch die Beschränkung einer maximalen Anzahl von Fahnenmasten im Verhältnis zur Gebietsgröße wird eine übermäßige Bestückung dieser Anlagen auf dem Grundstück vermieden, was sich positiv auf ein städtebaulich geordnetes Ortsbild auswirkt.

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 verbunden ist: Die Einwirkung erfolgt permanent über das Gehör und ist nicht durch „Weghören“ abstellbar.

16.2 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 im Sondergebiet „Einzelhandel“ 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 dem Sondergebiet ist grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgarage) zulässig. Für notwendige Zufahrten zu Tiefgaragengeschossen sind jedoch Rampenbauwerke erforderlich. Aus diesem Grund wird gem. § 1 Abs. 2 der Vorgartensatzung eine abweichende Regelung von dieser Satzung getroffen, wonach die Errichtung von je einem Rampenbauwerk für Tiefgaragen pro Baugrundstück als zulässig festgesetzt wird.

16.3 Stellplätze im Sondergebiet „Einzelhandel“

16.3.1 Anzahl erforderlicher Fahrradstellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Festsetzung

„Im Sondergebiet „Einzelhandel“ sind Fahrradabstellplätze für mindestens 20 Fahrräder vorzusehen. 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 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. Ein Baustein zur Förderung des Radverkehrs ist die Bereitstellung von ausreichenden Fahrradstellplätzen, insbesondere bei besucherintensiven Nutzungen wie dem geplanten Lebensmitteleinzelhandel. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung dürfen durch eine örtliche Bauvorschrift Vorgaben über Zahl, Größe und Beschafffenheit 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. Im Ergebnis sind im Sondergebiet „Einzelhandel“ 20 Fahrradabstellplätze vorzusehen. Ziel für das Sondergebiet „Einzelhandel“ 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.

16.4 Dächer

Festsetzung

„Die Dächer der Gebäude im Planbereich sind auf mindestens 60 % der Dachfläche, bezogen auf die Dachgrundfläche, mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Substratschicht muss mind. 10 cm dick sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.“

Begründung

Mit der Festsetzung der Dachbegrünung werden mehrere städtebauliche bzw. bauordnungsrechtliche Ziele verfolgt:

- Mit der Dachbegrünung verbinden sich kleinklimatische Effekte wie verminderte Wärmerückstrahlung und Verdunstung (Stadtklima).
- Dachbegrünungen können einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung leisten (Wasserhaushalt).
- Dachbegrünungen können zur Staubbindung beitragen (Lufthygiene).
- Durch extensive Begrünungsverfahren können Dachbegrünungen auch Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepassten Tiere und Pflanzen darstellen (Biotoptypen, Flora Fauna).
- Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Ortsbild- bzw. Landschaftsbild aus.

Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu der Zulässigkeit von technischen Aufbauten, da diese lediglich auf 10% der gesamten Dachfläche der baulichen Anlage zulässig sind.

Auch die Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist technisch möglich. Diesbezügliche Erfahrungen zeigen, dass der Kühleffekt einer Dachbegrünung zur Leistungssteigerung der Solaranlagen im Sommer führen kann. Am Beispiel von Photovoltaikanlagen ist nachgewiesen worden, dass der Wirkungsgrad der meisten Photovoltaik-Module sinkt, wenn sich die Betriebstemperatur über 25°C aufheizt. Da sich eine bekieste oder nackte Dachfläche an einem heißen Sommertag bis über 80 °C aufheizen kann, eine begrünte Dachfläche aber nur bis ca. 35°C, erzielen Solarmodule, die mit einer Dachbegrünung kombiniert werden, eine höhere Leistung.

Sollten im Einzelfall relevante Gründe gegen eine Dachbegrünung sprechen, sind anstatt der Dachbegrünung entsprechende Baumpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen (s. Festsetzung Nr. 15.6.3 in dieser Begründung).

17 Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 11.381 m². Diese setzt sich aus den folgenden Teilflächen zusammen:

- Baugebietsfläche (SO) 8.641 m² sowie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche 2.740 m².

18 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

19 Verzeichnis der Gutachten

- Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung eines Lebensmittelmarktes, Augsburg, Januar 2018
- R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing Ralf Huber-Erler: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „SO Amberger Straße“, Darmstadt, Januar 2018
- Möhler + Partner Ingenieure AG: Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „SO Amberger Straße“, Bamberg, April 2018

Anlagen

1 Analyse und Bilanzierung der Verschattungssituation im Planfall