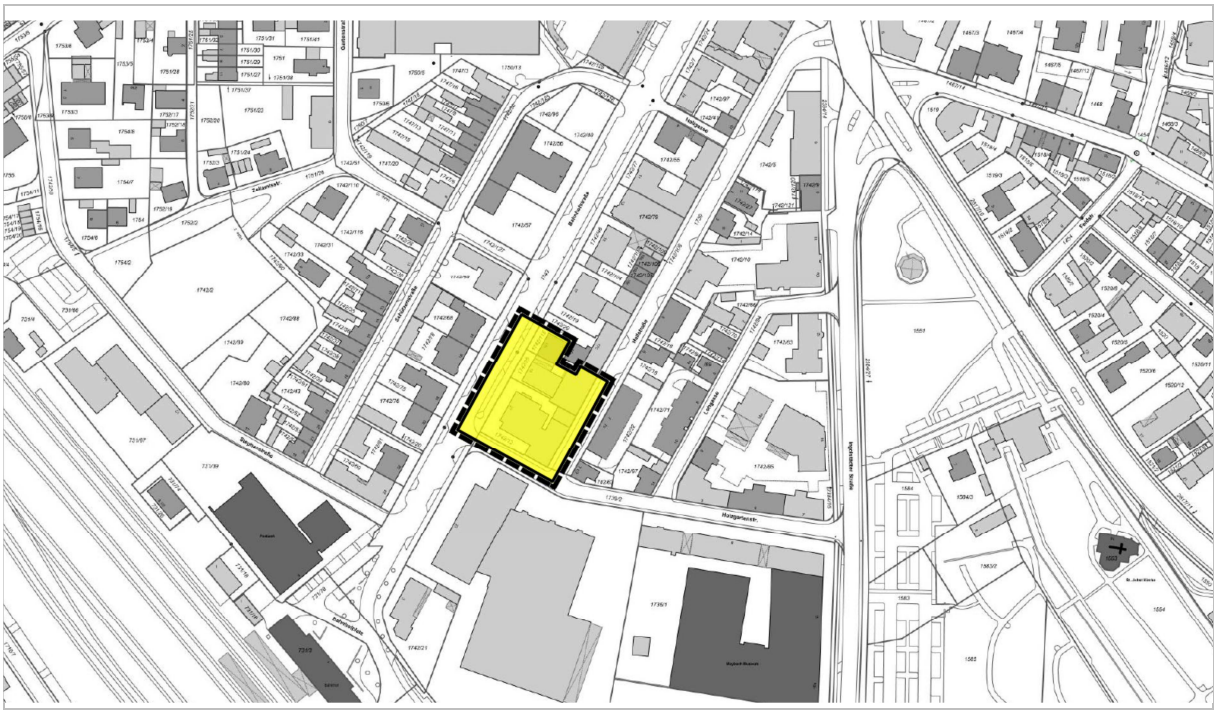
NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

Bebauungsplan
„157 - Hotel Bahnhofstraße / Holzgartenstraße“



Begründung

Stand: 25.06.2019

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt Rathausplatz 1 92318 Neumarkt i.d.OPf.	VOGELSANG Planungsbüro Vogelsang Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg nuernberg@vogelsang-plan.de www.vogelsang-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Lage der Planung, Verfahren 3
1.1 Planungserfordernis 3
1.2 Lage des Planungsgebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs 4
1.3 Verfahren 4
2. Bestand 5
2.1 Aktuelle Nutzungen und Baustruktur 5
2.2 Verkehr / Erschließung 6
2.3 Ortsbild 6
2.4 Freiflächen 6
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben 7
3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan 7
3.2 Gesamtverkehrsplan 7
3.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 7
3.4 Flächennutzungsplan 8
4. Planung 9
4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele 9
4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise 9
4.2.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe der baulichen Anlagen 10
4.2.3 Bauweise / Abstandsflächen 11
4.2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen / Dachform / Werbeanlagen 12
4.2.5 Verkehrliche Erschließung 14
4.2.6 Nebenanlagen 14
4.2.7 Ver- und Entsorgung 14
4.2.8 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen 15
4.2.9 Grünflächen 16
4.2.10 Artenschutz 16
4.2.11 Umweltprüfung 17
5. Flächenbilanz 17
6. Rechtsgrundlagen 17

Anhang

-

1. Anlass, Lage der Planung, Verfahren

1.1 Planungserfordernis

Im Süden der Bahnhofstraße, eine der bedeutendsten stadträumlichen Verbindungen Neumarkts zwischen Bahnhof und Altstadt, plant ein Vorhabenträger Umstrukturierungsmaßnahmen sowie eine Vergrößerung der bereits bestehenden Hotelnutzung. Neben dem Beherbergungsbetrieb bestehen im Plangebiet auch Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen (Metzgerei), ein Museum sowie eine Wohnnutzung, welche weiterhin erhalten werden sollen.

Für die Erweiterung des Hotels soll das Gebäude Bahnhofstraße 19 (Doppelhaushälfte) mit dem bestehenden Hotelgebäude zusammengebaut und als Hotel umgenutzt werden. Zusammen mit dem Gebäude in der Bahnhofstraße 17b (Doppelhaushälfte) entsteht hierdurch ein über 50 m langer Gebäudekomplex, der nicht der typischen Baustruktur in der Bahnhofstraße entspricht. Charakteristisch sind hier Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichen Abständen. Des Weiteren soll das Hotel zur Bahnhofsstraße hin viergeschossig ausgeführt und mit einem Flachdach versehen werden. Prägend sind hier jedoch Walm- und Satteldächer mit zwei bis drei Vollgeschossen (plus Dachgeschoss).

Mit Beschluss vom 10.09.2018 über den Rahmenplan Bahnhofstraße, soll das Vorhaben des Hotels ermöglicht werden. Daher wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst und um diese Variante planungsrechtlich erweitert, auch wenn dies städtebaulich nicht in die nähere Umgebung passt. Hiermit wird ermöglicht, den Charakter im südlichen Teilbereich der Bahnhofstraße zu überformen.

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanaufstellung ist es daher einerseits die Innenentwicklung in Form von einer maßvollen Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets, insbesondere in Form von Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu rahmengebenden gestalterischen Aspekten zu schaffen.

Das Erfordernis der Planung liegt in der Schaffung von Regelungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens (Hotelerweiterung) und der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Momentan ist das Plangebiet planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Demnach müssen sich bauliche Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Die im Jahr 2017 beantragten Vorhaben (im jetzigen Geltungsbereich) fügten sich nicht in die nähere Umgebung ein und waren demnach nicht genehmigungsfähig.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 befindet sich in der südlichen Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nähe (nördlich) des Bahnhofes Neumarkt. Er grenzt im Westen an die Bahnhofstraße, im Süden an die Holzgartenstraße, im Osten an die Hallstraße und im Norden an Wohngebäude mit der Flurnummer 1742/128 und 1742/29.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt (alle Gemarkung Neumarkt):

im Norden: durch Flur-Nrn. 1739 (Teilfläche), 1742/29, 1742/128 und 1743 (Teilfläche)

im Süden: durch Flur-Nrn. 1743 (Teilfläche), 1739/2 (Teilfläche),

im Osten: durch Flur-Nr. 1739 (Teilfläche),

im Westen: durch Flur-Nrn. 1743 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,65 ha und beinhaltet folgende Flurstücke: Flur-Nr. 1739 (Teilfläche), 1739/2 (Teilfläche), 1742/12, 1742/25, 1742/115 und 1743 (Teilfläche).

1.3 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Die Planungshoheit liegt dabei bei der Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

Am 20.02.2018 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „157 - Hotel Bahnhofstraße / Holzgartenstraße“ beschlossen. Am 24.05.2018 wurde vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. der Bebauungsplanentwurf gebilligt sowie die Umstellung vom „Regelverfahren“ auf das beschleunigte Verfahren gemäß 13a BauGB beschlossen.

Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich Nachverdichtung der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse) im Vergleich zur jetzigen Bebauung erhöht wird.

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung vor: Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbe-

reich beträgt weniger als 20.000 m². Weiterhin wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde nach Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 24.05.2018 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenates der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 10.09.2018 nicht behandelt. Grund hierfür war, dass die städtebaulich empfohlenen Regelungen zu Geschossigkeit und Dachform nicht konkret dem geplanten Vorhaben (Umbau Hotel) entsprachen und dieses somit nur durch Abänderungen möglich gewesen wäre. Da das geplante Vorhaben diesbezüglich ohne Einschränkungen ermöglicht werden soll, erfolgte eine erneute Ausarbeitung des Entwurfes.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 11.03.2019 wurde daher ein überarbeiteter Entwurf, der auf Wunsch des Investors auch eine 4-geschossige Bebauung mit Flachdachlösung ermöglicht, vorgestellt und gebilligt. In gleicher Sitzung wurde die erneute Auslegung dieses Entwurfes beschlossen. Diese wurde vom 10.04.2019 bis 10.05.2019 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2019 gebeten bis zum 10.05.2019 Stellung zu nehmen.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 25.06.2019 wurde der Satzungsbeschluss getroffen.

2. Bestand

2.1 Aktuelle Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet besteht aus drei Hauptgebäuden, die an der Bahnhofstraße ausgerichtet sind sowie einem Haupt- und einem Nebengebäude in der Hallstraße. Das Gebäude im Süden des Plangebiets (Bahnhofstraße 21) umfasst ein Hotel / Gasthof mit Metzgerei, ein Verkaufsraum, ein Museum und eine Wohnung. Teile des Komplexes sind leer stehend.

Da die Gebäude entlang der Bahnhofsstraße als Einzel- und Doppelhäuser ausgebildet und im gleichen Abstand zur Straße (Fahrbahnkante) errichtet sind, bilden sie eine „klare“ prägende Raumkante. In der Hallstraße sind die Gebäude in geschlos-

sener Bauweise, als Hausgruppe, ohne seitlichen Abstand zum Nachbarn aneinandergebaut. Somit besteht auch hier eine einheitliche Gebäudekante.

2.2 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Straßen (Bahnhof-, Holzgarten- und Hallstraße). Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Bahnhof- und Hallstraße. Private Stellplätze sind derzeit oberirdisch in den ehemaligen Vorgartenbereichen der Bahnhofsstraße und auf Höfen zwischen den Gebäuden vorhanden. Da die Grundstücke im Plangebiet von der Bahnhofsstraße und von der Hallstraße angebunden werden (Doppelerschließung), sind in der Bahnhofsstraße nur vereinzelt Zufahrten vorhanden. Garagen (Stellplätze) sowie Zufahrten sind im Plangebiet überwiegend in der Hallstraße untergebracht.

2.3 Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die markanten Raumkanten geprägt, welche in der Bahnhofsstraße durch die zwei bis drei geschossigen Gebäude (II+D bis III+D) gestärkt wird. In der Hallstraße ist die Bebauung, aufgrund der Nutzung als Nebenanlagen und Garagen, insgesamt niedriger gehalten. Hier überwiegen ein bis zwei Geschosse. Lediglich im Süden des Plangebiets besteht ein dreigeschossiges Gebäude. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walm- oder Satteldächer in rot bis rotbraunen Farben ausgebildet. Nebengebäude sind als Sattel- sowie als Flachdächer ausgeführt.
Damit unterscheidet sich der Charakter der Bahnhofstraße von dem angrenzenden am Bahnhofsvorplatz.
Die Fassaden der Gebäude sind verputzt und in hellen, gedeckten Farben gestrichen. In der Umgebung des Geltungsbereichs typisch sind außerdem rote Klinkerfassaden mit Putzelementen.

2.4 Freiflächen

Aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind nur vereinzelt Freiflächen vorhanden. Die Vorgartenbereiche zur Bahnhofsstraße hin, dienen als Stellfläche für Pkws. Straßenbegleitend sind in der Bahnhofstraße und der Hallstraße Baumreihen vorhanden, die den Straßenraum gliedern und begrünen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind folgende, planungsrelevante Ziele / Grundsätze festgelegt und in der Planung berücksichtigt:

Nr. 3.1 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nr. 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nr. 5.1 Wirtschaftsstruktur:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

3.2 Gesamtverkehrsplan

Die Bahnhofstraße stellt eine wichtige Verbindungsroute für Fußgänger und Radfahrer vom Bahnhof in die Altstadt dar und ist eine Hauptroute für den ÖPNV.

Der Gesamtverkehrsplan weist in dem Bereich folgende Zielsetzungen aus:

- Schaffung eines Schutzstreifens für Radfahrer beidseitig
- Verringerung des KFZ-Verkehrs

3.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das ISEK weist die Bahnhofstraße als wichtigen Stadtraum bzw. als Verbindungsachse Bahnhof- Marktplatz-Unteres Tor aus.

Die „Urbane Textur“ (angrenzende Bebauung) soll betont werden.

In der Holzgartenstraße sind laut ISEK Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz vorgesehen.

Als konkrete Maßnahmen im Geltungsbereich wurden festgelegt:

1.2 Bahnhof – Marktstraße und „NeuerMarkt“: Gestaltung einer attraktiven Verbindung („Städtebauliches Rückgrat“), u.a. einheitliche Gestaltung des Straßenbelags, Beleuchtungskonzept, Möblierung, Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte

2.5 Holzgartenstraße: Gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung zum Maybach-Museum, u.a. Straßenbelag, Beleuchtungskonzept

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i. d. OPf. mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor ist das Plangebiet aktuell als Mischgebiets- und Straßenverkehrsfläche dargestellt.

An das Plangebiet grenzen nördlich ebenfalls Mischgebietsfläche, östlich, südlich und westlich Straßenverkehrsfläche. Südlich der Holzgartenstraße grenzt gewerbliche Baufläche an.

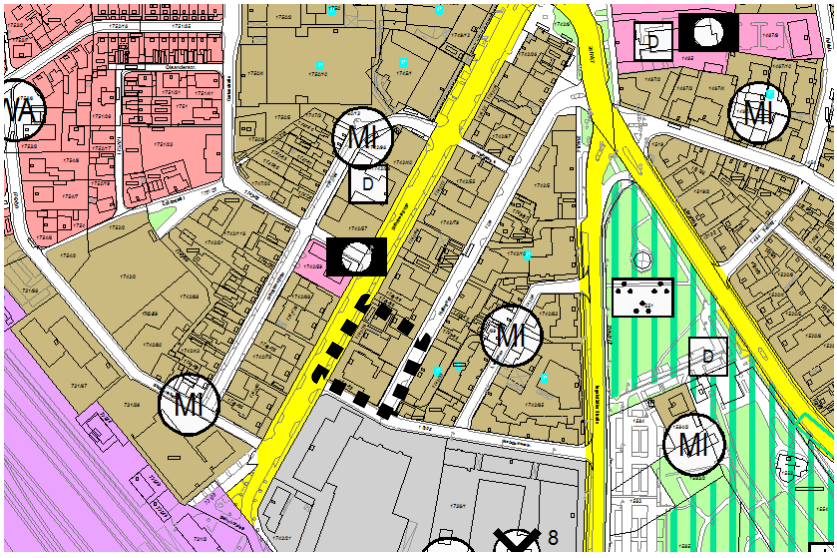


Abb 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i. d. OPf. mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungs- und Landschaftsplans geändert wurde, ist keine

gesonderte Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund dessen später berichtigt.

Somit werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB dann aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickelt.

4. Planung

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

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

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Ermöglichung von Wohnen und Arbeiten nebeneinander
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Nachverdichtung / Weiterentwicklung eines bereits bebauten Bereichs
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen baulichen Strukturen (Orientierung der gestalterischen, baulichen Vorgaben an den umliegenden baulichen Strukturen)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen in die Planung

4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungen, bestehend aus Beherbergungsbetrieb (Hotel), Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaft, kulturelle Einrichtungen sowie Wohnnutzung, wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauGB festgesetzt. Da die Bahnhofstraße, als Verbindungsglied zwischen dem Bahnhof und der Altstadt, neben Wohnnutzungen bereits durch verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist, fügt sich dieser geplante Nutzungsmix gut in die Umgebung des Plangebiets ein. Die Lage des Plangebiets am Bahnhof bildet insbesondere für den geplanten Beherbergungsbetrieb einen guten Standort.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. verfolgt durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten gezielt ihre Planungsabsichten. Um die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sollen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, welche starke Lärmimmissionen und hohes Verkehrsaufkommen hervorrufen können, im Plangebiet vermieden werden. Außerdem bildet die Bahnhofstraße eine Stichstraße, sodass dieser Standort nicht für die Ansiedlung von Tankstellen prädestiniert ist.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung, geregelt über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO, lehnt sich grundsätzlich an die bestehende Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld an. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen und Baulinien sowie die Flächen für Stellplätze / Garagen und einer maximal zulässigen GRZ begrenzt. Um die ortsbildprägenden Raumkanten in der Bahnhofstraße und Hallstraße zu sichern, wurden wichtige Fluchten mit Baulinien festgesetzt.

Um die Unterbringung von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen / Freisitze auf den stark versiegelten Grundstücken zu ermöglichen, kann die festgesetzte GRZ von 0,8 um 0,2 überschritten werden. Voraussetzung hierfür ist, dass nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Terrassen / Freisitze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Da die Grundstücke im Plangebiet aufgrund kerngebietsähnlicher Nutzungen (Einzelhandel, Beherbergungsgewerbe) bereits im Bestand sehr stark versiegelt sind, wird die Überschreitung der GRZ mit wasserdurchlässigen Belägen ermöglicht. Somit können die verschiedenen geplanten Nutzungen (siehe Art der baulichen Nutzung) konzentriert auf den Grundstücksflächen untergebracht werden.

Aus diesem Grund werden auch bei der Ermittlung der Geschossfläche, die Flächen von Stellplätzen und Garagen in den Vollgeschossen nicht berücksichtigt.

Die auf einem Teil der Gebäude möglichen Dachbegrünungen (Flachdach) dienen dem Regenwasserrückhalt und gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Bindung von Staub und Schadstoffen. Hierdurch können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zusätzlich gemindert werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im MU ist über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, der maximal zulässigen Traufhöhen sowie der maximale Gebäudeoberkanten geregelt. Höhenbezugspunkte für die Fertigfußböden im Erdgeschoss (FOK) (im Planblatt gekennzeichnet) werden auf die vorhandene angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche bezogen. Die FOK darf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Somit wird der Höhenbezug aller Gebäude im gleichen Abstand zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche geregelt.

Um die Ecksituation Bahnhofstraße / Holzgartenstraße hervorzuheben sowie die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes zu ermöglichen, können die Gebäude entlang der Bahnhofstraße auch viergeschossig (OK max.15,0 m) errichtet werden. Mit Ermöglichung der viergeschossigen Bebauung wird im Süden der Bahnhofstraße / Ecke Holzgartenstraße ein neuer Hochpunkt gesetzt. Das Gebäude Ecke Hallstraße / Holzgartenstraße kann ebenfalls viergeschossig (OK max. 15,0 m) errichtet werden, wenn das vierte Geschoss mind. 2,5 m von der äußeren Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt wird und als begrüntes Flachdach ausgeführt wird. Der Gebäuderücksprung ist erforderlich, um die Belichtung und Belüftung der gegenüberliegenden Gebäude zu wahren und einen Übergang zur niedrigeren Bebauung östlich der Hallstraße zu gewährleisten.

Bei Ausbildung des Gebäudes an der Ecke Hallstraße / Holzgartenstraße mit vier Vollgeschossen sind lediglich begrünte Flachdächer zulässig, denn bei Sattel- und Walmdächern wäre eine höhere Gebäudeoberkante erforderlich, welche das Ortsbild überformen würde. Sattel- und Walmdächer sind daher nur bei dreigeschossiger Ausbildung dieses Gebäudes (OK max. 12,0 m) möglich.

Zur Hallstraße hin, welche überwiegend durch Nebengebäude und Garagen geprägt ist, wird das Gebäude im Norden des Plangebiets (Flurnummer 1742/25) nicht höher als die Bestandsgebäude, also max. 15,0 m (III Vollgeschosse) festgesetzt.

4.2.3 Bauweise / Abstandsflächen

Im südwestlichen Bereich der Bahnhofstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude bis 53 m Länge zulässig sind. Hiermit können die drei Bestandsgebäude in Bahnhofstraße 17b, 19 und 21, in dem das Hotel vorgesehen wird, als ein Gebäudekomplex zusammengefasst werden. Die Länge der Gebäude zur Bahnhofstraße hin ist weiterhin durch die Baugrenzen und Baulinien begrenzt, sodass maximal ein Gebäude mit einer Länge von etwa 53 m entstehen kann.

Mit Festlegung einer geschlossenen Bauweise werden die aneinandergereihten Gebäude in der Hallstraße weiterhin ermöglicht.

Angesichts der zulässigen Gebäudelängen über 50 m sind die Fassaden der Gebäude zur Bahnhofstraße hin alle 20 m vertikal deutlich zu gliedern. Hiermit sollen lange einheitliche und monotone Fassaden, die nicht zum Umfeld des Plangebiets passen vermieden werden. Die vertikale Gliederung der Fassaden kann beispielsweise durch Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel sowie Zwerchgiebel /-häuser erfolgen. Um eine deutliche Fassadengliederung zu ermöglichen, können die Baulinien für diese fassadengliedernden Elemente in einer Breite von 3,5 m, maximal 1,5 m unterschritten oder überschritten werden.

Um den Straßenraum in der Bahnhofstraße beleben zu können, soll entlang der Bahnhofstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Terrassen /

Freisitze, die gewerblichen (gastronomischen) Nutzungen zugeordnet sind, errichtet werden dürfen.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Somit werden eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Wohnungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

4.2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen / Dachform / Werbeanlagen

Die Bahnhofstraße wird hinsichtlich der Dachformen überwiegend durch Walm- und Satteldächer geprägt. Auch wenn das geplante Vorhaben ein Flachdach vorsieht, soll diese städtebauliche Eigenheit grundsätzlich weiterhin ermöglicht werden. Infolgedessen sollen nun im Bebauungsplan verschiedene Regelungen zur Dachform und -neigung vorgesehen werden. Dies umfasst entlang der Bahnhofstraße im Grundsatz die Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern mit einer Mindestdachneigung von 25°. Diese leitet sich u.a. aus der vorhandenen Bebauung ab und stellt eine Mindestanforderung dar. Ergänzend sollen, insbesondere um die Flexibilität für den Beherbergungsbetrieb zu erhöhen, noch besondere Abwandlungen des Sattel- und Walmdachs zugelassen werden. So ist im Eckbereich Bahnhofstraße / Holzgartenstraße auch ein Mansardengiebeldach (vgl. Abbildung 2) oder ein Mansarddach mit begrüntem Flachdach (vgl. Abbildung 3) zulässig. Die Dachneigung der Mansarde darf hierbei maximal 75° Dachneigung umfassen. Diese Neigung ist erforderlich, um einen deutlichen Versatz der Mansarde im Vergleich zur Fassade zu erreichen.

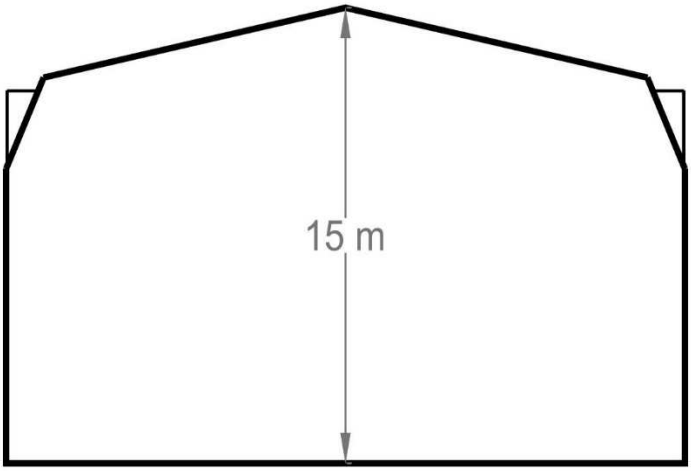


Abb 2: Mansardgiebeldach

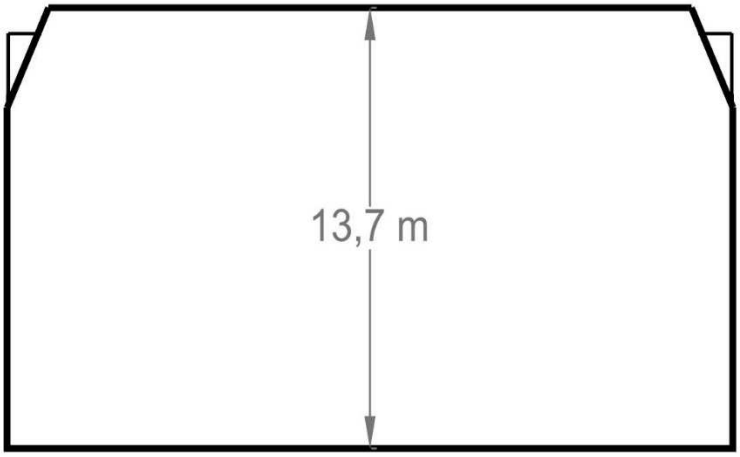


Abb 3: Mansardgiebeldach mit begrüntem Flachdach

Weiterhin ist im MU auch ein reines Walm- oder Satteldach zulässig, welches aber ebenfalls die Mindestdachneigung von 25° unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudeoberkante (15,0 m > im Falle eines Sattel- oder Walmdachs als Firsthöhe zu verstehen) einhalten muss (vgl. Abbildung 4).

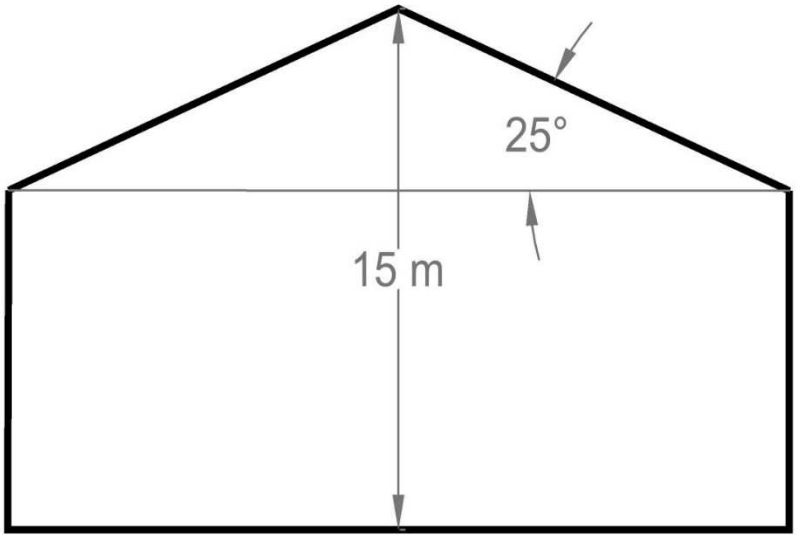


Abb 4: Satteldach / Walmdach mit 25° Dachneigung und Firsthöhe 15 m

Da Walmdächer lediglich vorrangig entlang der repräsentativeren Bahnhofstraße prägend sind, sind diese in den Nebenstraßen nicht zulässig.

Ergänzend zu diesen Dachformen wird entlang der Bahnhofstraße auch ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung, wird hierzu die Mindestdicke der Vegetationstragschicht festgesetzt.

Das Gebäude Ecke Hallstraße / Holzgartenstraße kann als drei geschossiges Gebäude mit Satteldach oder als vier geschossiges Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach ausgebildet werden. Beide Möglichkeiten sind an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Sämtliche Festsetzungen zu den Dachmaterialien, Dachfarben, Dachaufbauten sowie zur Fassadengestaltung und Werbeanlagen sind so gewählt, dass sich die Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen. Hiermit wird darauf abgezielt, den ortsbildprägenden Charakter der Bahnhofstraße auch mit Neubauten zu unterstreichen. Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig, weil der Bereich zwischen den Gebäuden und Bahnhofstraße nicht durch nicht zwingend erforderliche Nebenanlagen belegt werden soll.

4.2.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird weiterhin über die Bahnhof-, Holzgarten,- und Hallstraße sichergestellt. Neue Erschließungsstraßen sind im Plangebiet daher nicht erforderlich.

4.2.6 Nebenanlagen

Die Vorgartenbereiche und Freibereiche vor den Gebäuden in der Bahnhofstraße sind aus gestalterischen Gründen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten. Nebenanlagen, zu denen beispielsweise Fahrradunterstellplätze und Müllunterstellplätze zählen sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bezüglich Stellplätze und Garagen siehe Pkt. 4.2.8, sowie Fahnen und Pylone Pkt. 4.2.4.

4.2.7 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind bereits ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Stromversorgung:
Eine niederspannungsseitige Anbindung bis ca. 100 kW Leistungsbedarf ist ohne größeren Netzausbau möglich. Bei einer benötigten Leistung über 100 kW muss ein Ausbau des Niederspannungskabelnetzes erfolgen. Bei einer benötigten Leistung über 250 kW muss eine kundeneigene Trafostation erstellt werden.

Wasserversorgung:
Der geplante Bereich wird derzeit durch die Wasserverteilungsleitung Bahnhofstraße DN 150, Holzgartenstraße DN 300 und Hallstraße DN 100 mit entsprechenden Hydranten erschlossen. Dadurch ist die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 gesichert. Der Planungsbereich wird über das Stadtnetz

Neumarkt i.d.OPf. versorgt, dadurch ergibt sich ein Ruhedruck von ca. 3,5 bar am Netzanschluss.

Gasversorgung:
Der geplante Bereich wird derzeit durch die Niederdruckleitung Bahnhofstraße DN 100 und Holzgartenstraße DN 125 erschlossen. Damit wird die Versorgung mit Erdgas im Planungsgebiet sichergestellt.

ÖPNV:
Der Stadtbus Neumarkt, Linie 568 fährt über die Holzgartenstraße stadtein- und stadtauswärts im Halbstundentakt. Des Weiteren werden alle übrigen Stadtbuslinien im Halbstundentakt über die Bahnhofstraße angedient.

4.2.8 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen

Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze, Zufahrts- oder Zugangsflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, um die Versiegelung zu minimieren.

Um die Anzahl der Zufahrten von der Bahnhofstraße her zu beschränken und verstärkt in der Hallstraße zu konzentrieren sind die Flächen für Stellplätze sowie die Flächen für Garagen/Stellplätze im Planblatt zeichnerisch festgesetzt. Diese Regelung ist insbesondere vor dem Hintergrund der städtischen Satzung „zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“ erforderlich. So erfolgt im Bebauungsplan die Umsetzung dieser Satzung in der Art, dass eine verstärkte Schaffung bzw. Erhaltung von begrünten Vorgartenbereichen und eine Reduzierung von Stellplätzen vorgesehen wird. Aktuell sind die Vorbereiche der Gebäude entlang der Bahnhofstraße überwiegend versiegelt und als Stellflächen genutzt. Gleichzeitig sollen durch Zufahrten Möglichkeiten des Längsparkens in der Bahnhofstraße nicht zerstört werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, welche auf den privaten Grundstücken vorzusehen ist, bemisst sich gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV. Demnach sind Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Deshalb ist von der Holzgartenstraße eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen und Flächen für Tiefgaragen definiert. Hiermit wird ermöglicht, den erforderlichen Stellplatzbedarf für das geplante Hotel unterirdisch unterbringen zu können.

Beim Bau einer Tiefgarage ist mit einem Eingriff in das Grundwasser zu rechnen. In diesem Fall ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Diesbezüglich ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg erforderlich.

4.2.9 Grünflächen

Die vorhandenen Baumreihen in der Bahnhofstraße gliedern und begrünen den Straßenraum, weshalb sie langfristig erhalten und bei Abgang gm. Planzliste nachgepflanzt werden sollen. Der Standort ist nicht lagebindend.

Grünelemente bilden in der Bahnhofstraße neben den Baumreihen auch die begrünten Vorgartenbereiche. Um die Begrünung vor dem Hotel zu erhöhen und dennoch mit den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung in Einklang zu bringen sowie eine Verbesserung der Vorgartenbereiche zu schaffen, werden hier Baumpflanzungen vorgesehen.

4.2.10 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde seitens des Büros Genista im September 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

In der Gesamtschau ergeben sich für alle prüfungsrelevanten Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Bezüglich Fledermäuse und sonstige Säugetiere wurden bei der Begehung im Außenbereich potentielle Quartiere an Bäumen (Höhlen und Spaltenquartiere) sowie an Gebäuden (Verschalungen, Einflüge, Durchschlupfe mit entsprechenden Verfärbungen oder Kot) erfasst. Bei diesen Untersuchungen konnten weder potentielle Baumquartiere, noch mögliche Quartiere in und an Gebäuden gefunden werden. Dachböden wurden nicht explizit kontrolliert, wiesen aber von außen keine Hinweise auf einen Fledermausbesatz auf. Ältere Dachböden mit Einflügen konnten nicht festgestellt werden. Es fehlten zudem Hinweise auf Spaltenquartiere sowie Kotspuren bzw. Wetzstellen an potentiellen Einschlupfmöglichkeiten. Mit weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Baumschläfer, Biber, Birkenmaus, Feldhamster, Fischotter, Luchs, Wildkatze, Haselmaus) ist im Wirkraum nicht zu rechnen, da diese hier nicht vorkommen, keine entsprechenden Habitate vorhanden sind bzw. keine Nachweise dieser Arten aus dem Umfeld vorliegen.

Im Gebiet konnten bei der Begehung am 03.09.2018 lediglich Amsel, Kohlmeise und Ringeltaube nachgewiesen werden. Es handelt sich im Stadtgebiet Neumarkt noch um weit verbreitete Arten, deren lokale Populationen nicht gefährdet sind. In dem Bereich sind nur kleinflächige Grünanlagen vorhanden, Baumhöhlen fehlen vollständig. Auch gelangen keine Hinweise auf Brutplätz von Mauerseglern (Wetzstellen, Kotspuren im Dachbereich etc.). Deswegen können Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für die zu behandelnden europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtline ausgeschlossen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen sind hinsichtlich der Vogelbrutzeiten notwendig falls Gehölze gerodet werden müssen. Diese müssen außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

4.2.11 Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m² kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

5. Flächenbilanz

Fläche	**in m²**	**%**
Urbanes Gebiet	1920	63,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1108	36,6
Gesamtfläche Geltungsbereich	**3028**	**100,0**

6. Rechtsgrundlagen

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

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region Regensburg
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen