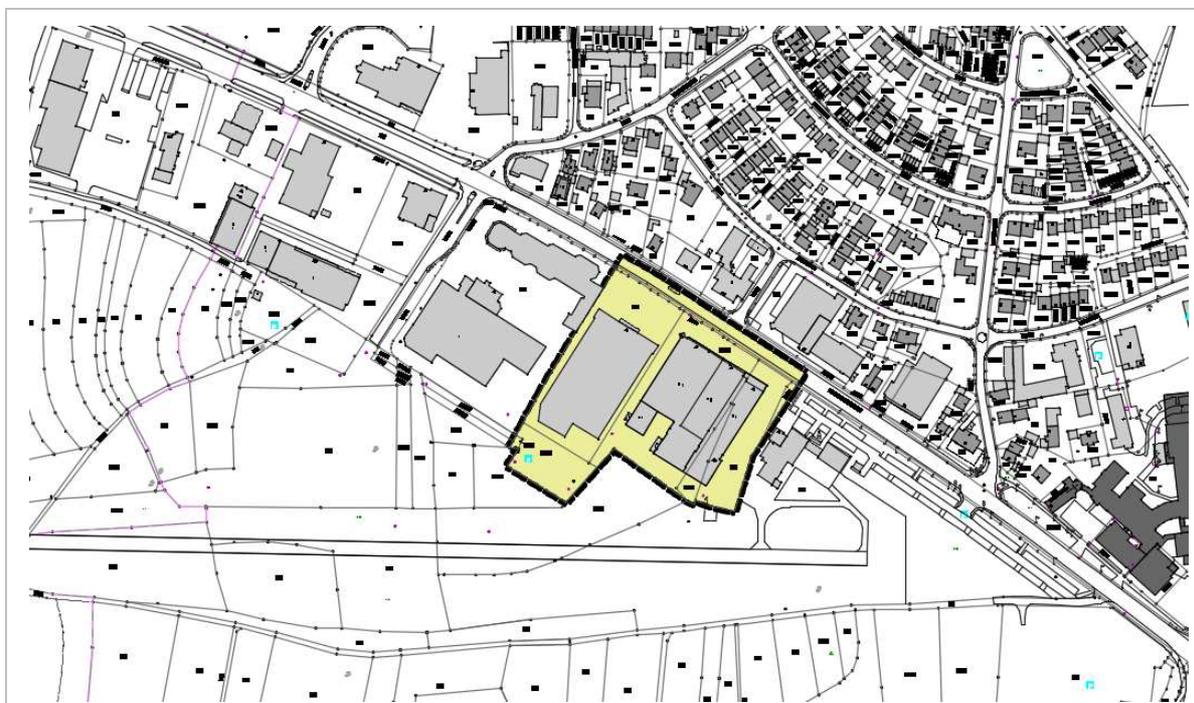




## Bebauungsplan „154 - Fachmarktzentrum Nürnberger Straße, Bereich Ost“



### Begründung

Stand: 18.07.2019

erarbeitet durch:

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis, Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Größe des Planungsgebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan .....	4
3.2	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept .....	6
3.3	Gesamtverkehrsplan .....	6
3.4	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	7
3.5	Flächennutzungsplan .....	8
<b>4.</b>	<b>Flächennutzungsanpassung.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Textliche und zeichnerische Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	13
5.3	Verkehrsflächen .....	13
5.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
5.5	Wasserwirtschaft.....	16
5.6	Immissionsschutz.....	17
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
<b>6.</b>	<b>Arten- und Umweltschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>19</b>

## Anhang

- Neumarkter Liste gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2015

## **1. Planungserfordernis, Anlass der Planung**

Im Bereich der Flurnummern 914/3, 918/8, 920/1, 920/2, 921 und 922 an der Nürnberger Straße plant ein Eigentümer seit geraumer Zeit verschiedene Umstrukturierungen in der Nutzung und im baulichen Bestand. Diese Entwicklung ist nicht abgeschlossen.

Der Bereich weist folgende prägende Merkmale im Bestand auf:

- hohe Versiegelung, fehlende Begrünung
- Bedarf an deutlicher Vergrößerung des Anteils an innenstadtrelevante Sortimente

Gleichzeitig bestehen beispielsweise mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Vorgaben, die den aktuellen Entwicklungstendenzen in diesem Bereich nicht entsprechen.

Daher hat der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. in seiner Sitzung am 27.11.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Weiterhin wurde in der Sitzung die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2019 erneut gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

Diese Beteiligung wurde vom 10.05.2019 bis 10.06.2019 durchgeführt.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 18.07.2019 wurde der Satzungsbeschluss getroffen.

## **2. Lage und Größe des Planungsgebiets**

Der geplante Standort befindet sich südlich der Nürnberger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flur-Nr. 948 (Teilfläche),
- im Süden: durch Flur-Nrn. 903, 914/1 und 914/4,
- im Osten: durch Flur-Nrn. 903, 918/4 (Teilfläche) und 948 (Teilfläche)
- im Westen: durch Flur-Nrn. 918, 918/4 (Teilfläche), 918/12, 918/13 und 948 (Teilfläche).



#### Siedlungsstruktur: Nr. 3.1 Flächensparen:

- Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### Siedlungsstruktur Nr. 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

- Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bei der Planung handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Die Planung entspricht demnach den Zielsätzen des Flächensparens und der Innen- vor Außenentwicklung.

#### Wirtschaft: Nr. 5.1 Wirtschaftsstruktur:

- Grundsatz: 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.
- Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

#### Wirtschaft Nr. 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte:

- Ziel 5.3.1 (Lage im Raum): Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. [...].

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 als Oberzentrum eingestuft und somit geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes.

- Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde): Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...].

Der bestehende Standort südlich der Nürnberger Straße ist als städtebaulich integriert zu bezeichnen, da er sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen (der Abstand zur nächsten Wohnbebauung beträgt weniger als 100 m) befindet, zudem ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

- Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen): Durch Flächenneuausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische

Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, (1) soweit in Ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25.v.H., (2) soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30.v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15.v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

### **3.2 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept**

Das Plangebiet ist Teil des Fachmarktzentums Nürnberger Straße.

„Die Fachmarktzentren übernehmen wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktionen in Ergänzung zu den städtebaulich integrierten Lagen der Innenstadt bzw. den gewachsenen Ortskernen.

Demgemäß werden der Erhalt und die bestandssichernde Weiterentwicklung der Geschäftsbereiche empfohlen. Zukünftig sollen die Fachmarktstandorte die Funktion von Ergänzungsstandorten für nicht-innenstadtrelevante Sortimente übernehmen.

Für die Weiterentwicklung der Fachmarktzentren sind somit folgende grundsätzliche Empfehlungen zu treffen:

- Nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß Neumarkter Sortimentsliste sollen grundsätzlich zulässig sein,
- die genehmigten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen auf den Bestand festgeschrieben werden,
- maßvolle Sortimentserweiterungen bzw. -Ergänzungen im Rahmen der Modernisierung von Betrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann.

Die Ansiedlung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen soll zukünftig der Innenstadt als gesamtstädtisch bedeutsamem Hauptzentrum vorbehalten bleiben.“

### **3.3 Gesamtverkehrsplan**

Das Plangebiet wird über die Nürnberger Straße erschlossen. Lt. Konzept ist aufgrund der geplanten Erschließungsachse im Flugfeldgelände von einer Reduzierung des Verkehrs in der Nürnberger Straße auszugehen. Der Straßenraum soll umgebaut / umgestaltet werden. Er soll begrünt und die Bereiche für Fußgänger erweitert und für den motorisierten Verkehr verringert werden.

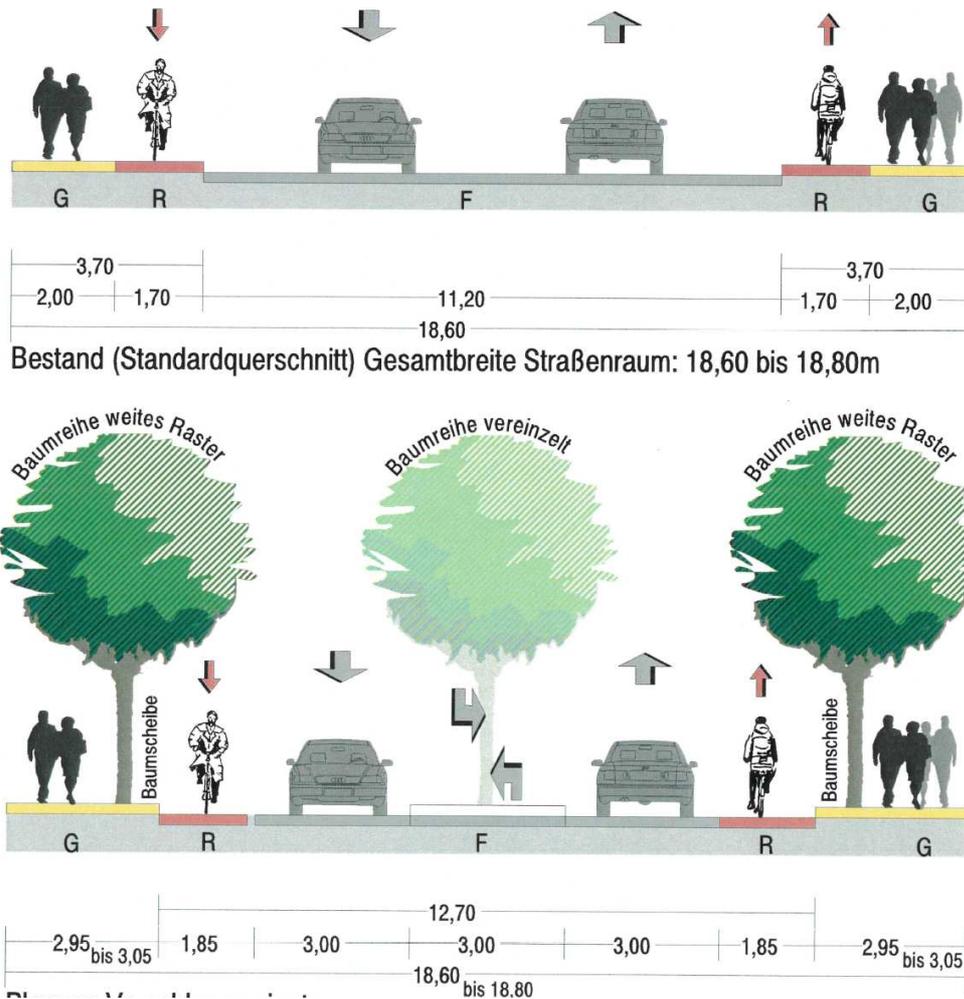


Abb 2: Querschnitt Nürnberger Straße, Teilbereich Dr.-Krauß-Str. / Woffenbacher Str.

### 3.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das ISEK weist den Bereich als Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistung aus. Der Planbereich ist zusammen mit angrenzenden Bereichen mit den nördlich der Nürnberger Straße gelegenen Gebieten stadträumlich zu vernetzen.

Nachhaltige und ökologische Gesamtkonzepte sollen integriert werden.

Das Plangebiet ist Teil des „Innovationspark Flugfeld“. Darin soll ein Zukunftsquartier mit hohen Qualitätsstandards entwickelt werden, insbesondere hinsichtlich Erscheinungsbild, Architektur und Gestaltung der öffentlichen Räume.

Zur Nürnberger Straße sollen die Gebäude und Freibereiche eine attraktive Adresse ausbilden.

### 3.5 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor.

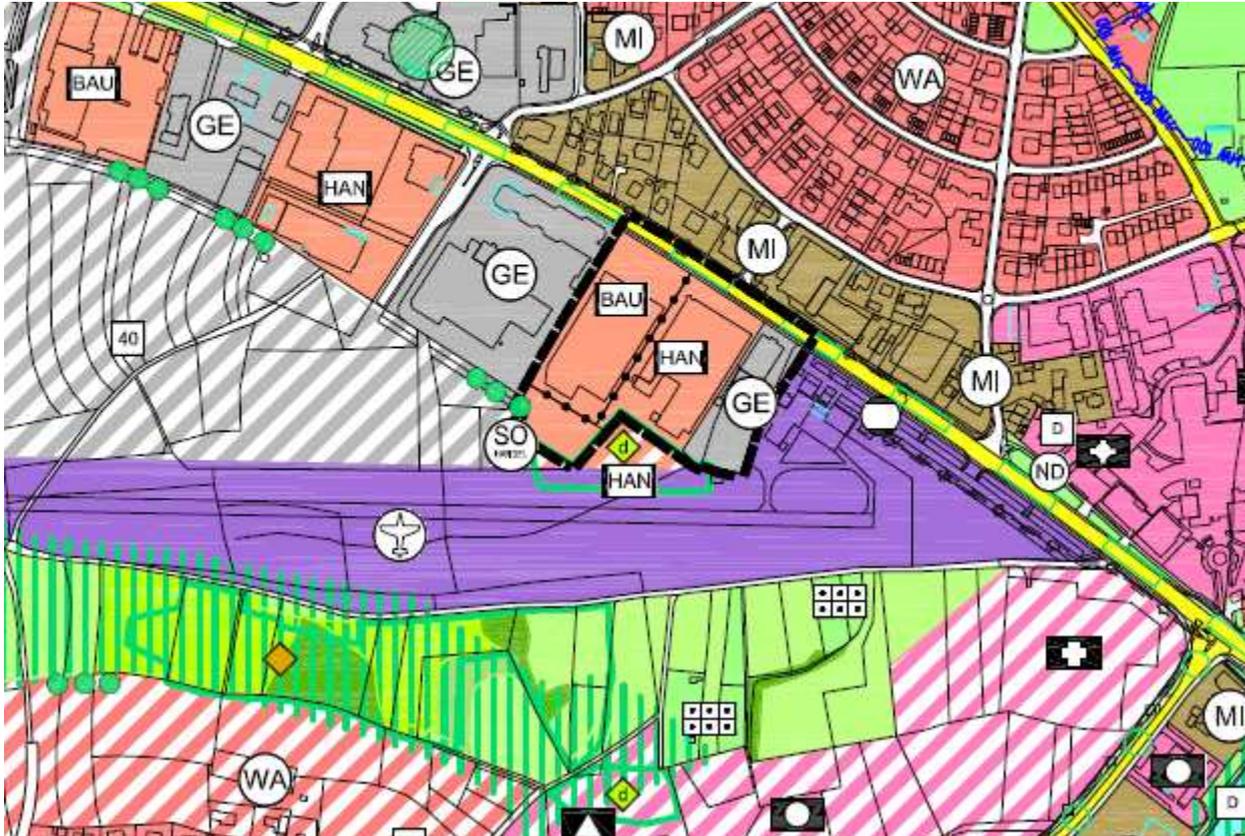


Abb 3: Auszug Flächennutzungsplan

Dieser stellt die Nürnberger Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße in Verbindung mit dem Ziel „Umgestaltung/Verengung der Einfallstraßen“ dar. Beabsichtigt sind die Förderung der Akzeptanz des Ringes sowie die „Gestaltung des Straßenraumes“.

Weiterhin sind Bauflächen in Form eines Sondergebietes „Baumarkt“, Sondergebietes „Handel“ und ein Gewerbegebiet dargestellt.

Die Bauflächen sind gemäß Flächennutzungsplan einzugrünen (Pflanzung von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern, Pflege) Ziel ist die landschaftliche Einbindung von Siedlungsflächen.

### 4. Flächennutzungsanpassung

Die beabsichtigte Flächennutzungsplananpassung soll übergeordnete Vorgaben und Vorgaben informeller Planungen berücksichtigen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Begründet wird dies mit der Festlegung des Bereiches als Fachmarktzentrum gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept. Die Unterteilung in 2 Sondergebiete und ein Gewerbegebiet soll aufgelöst und die zulässigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt und geregelt werden.

Der integrierte Landschaftsplan im Flächennutzungsplan macht innerhalb der Bauflächen keine konkreten Vorgaben. Gemäß BauNVO ist innerhalb von Sondergebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Derzeit wird dieser Wert durch die vorhandene Bebauung nicht ausgenutzt. Daher soll im Bebauungsplan die Grundflächenzahl auf den stadtweit üblichen Wert von 0,7 für Gewerbegebiete und die meisten Sondergebiete festgesetzt werden. Die erweiterte GRZ richtet sich nach den Vorgaben der BauNVO.

Die weiteren Vorgaben des Landschaftsplanes zum Siedlungsrand und zum Straßenraum Nürnberger Straße werden durch grünordnerische Festsetzungen umgesetzt (vgl. Abs. 5.4).

In der Umgebung befinden sich Wohnnutzungen in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, gewerbliche Gebiete, sowie die Nürnberger Straße. Dies wurde in einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung berücksichtigt.

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

## **5. Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Sowohl im Hinblick auf die städtebaulichen Anforderungen als auch die vorab gutachterlich bewerteten raumordnerisch / landesplanerischen Anforderungen kann von einer Verträglichkeit des zu überplanenden Fachmarktzentrums an der Nürnberger Straße 25-27 in Neumarkt i.d.OPf. in der untersuchten / zu Grunde gelegten Größenordnung ausgegangen werden.

Zur Sicherung des Standortbereiches und Ermöglichung einer den städtebaulichen Zielen entsprechenden Modernisierung und Entwicklungsfähigkeit soll im Rahmen der dortigen Gesamtverkaufsfläche eine dem überwiegend nicht-innenstadt-relevanten Charakter des Planbereiches entsprechende Flexibilisierung der dortigen Einzelhandelsnutzungen erreicht werden.

Für die planerischen Festsetzungen zur Gewährleistung der festgestellten und aufgezeigten Verträglichkeit und städtebaulichen Eignung des Fachmarktzentrums

Nürnberger Straße 'Bereich Ost' wurden folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen:

- Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" gem. § 11 BauNVO.
- Die maximale Gesamtverkaufsfläche beträgt 13.700 m².

Der Verkaufsflächenberechnung sind folgende Gewichtungsfaktoren zu Grunde zu legen:

- Innenbereich 100%
- überdachte Freiflächen 50%
- offene Außenbereiche 25%

Die folgenden Betriebe und Sortimente sind als maximale Verkaufsflächengrößen zulässig:

<b>Möbelhaus</b>	<b>6.100 m<sup>2</sup></b>
<i>davon nicht-innenstadtrelevante Sortimente:</i>	
<b>Möbel Kernsortiment</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.59.1 Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel aus 47.51 Bettwaren aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren	<b>5.200 m<sup>2</sup></b>
<b>Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.53 Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten	<b>400 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige nicht-innenstadtrelevante Randsortimente</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)	<b>400 m<sup>2</sup></b>
<i>davon innenstadtrelevante Randsortimente:</i>	
<b>Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) 47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren aus 47.78.3 Geschenkartikel	<b>200 m<sup>2</sup></b>

<b>Bau- und Gartenmarkt</b>	<b>8.250 m<sup>2</sup></b>
<i>davon nicht-innenstadtrelevante Sortimente:</i>	
<b>Baumarkt Kernsortiment</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher) 47.52.3 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Gartenmarkt Kernsortiment</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.76.1 Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel 47.76.2 zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)	<b>3.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.53 Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten	<b>500 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige nicht-innenstadtrelevante Randsortimente</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) 47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör aus 47.64.2 Sportgroßgeräte, Campingartikel	<b>400 m<sup>2</sup></b>
<i>davon innenstadtrelevante Randsortimente:</i>	
<b>Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) 47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren aus 47.78.3 Geschenkartikel	<b>200 m<sup>2</sup></b>

<b>Fachmarkt für Möbel, Bett- und Haushaltswaren</b>	<b>1.100 m<sup>2</sup></b>
<i>davon nicht-innenstadtrelevante Sortimente:</i>	
<b>Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.53 Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>Möbel</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel aus 47.51 Bettwaren	<b>400 m<sup>2</sup></b>

aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren	
<i>davon innenstadtrelevante Sortimente:</i>	
<b>Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) 47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren aus 47.78.3 Geschenkartikel	<b>100 m<sup>2</sup></b>

<b>Fachmarkt für Trachtenmode</b>	<b>794 m<sup>2</sup></b>
<i>davon innenstadtrelevante Sortimente:</i>	
<b>Trachtenmode</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' Ziffer 47.71 (Teilsortiment Trachtenmode)	<b>794 m<sup>2</sup></b>

<b>Fachmarkt für Autoteile und -zubehör</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>
<i>davon nicht-innenstadtrelevante Sortimente:</i>	
<b>Autoteile und -zubehör</b> Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 45.32 Kraftwagenteile und -zubehör	<b>800 m<sup>2</sup></b>

Mit diesen Festsetzungen werden die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept verbindlich geregelt.

Ergänzend dazu sind in Anlehnung bereits vorhandener Nutzungen auch Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebswohnungen (ausnahmsweise) zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Nürnberger Straße, einer der städtebaulich bedeutendsten Straßen in Neumarkt, sowie aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen sind Vergnügungsstätten bzw. Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution unzulässig, da von diesen nachteilige Auswirkungen (z.B. Trading-Down-Effekte) ausgehen.

Der Planbereich wird sehr intensiv genutzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine langfristig geringere Versiegelung des Grundstückes ab. Aufgrund der festgesetzten GRZ ist im Plangebiet mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Gleichzeitig soll sich die beabsichtigte Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügen.

## **5.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Durchlässigkeit zwischen den Baukörpern soll sichergestellt werden. Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung. Durch die Festlegungen straßenseitig einer maximalen Gebäudelänge von 75 m soll die offene Struktur entlang der Nürnberger Straße sowie eine Gliederung des Baugebietes und eine Durchgrünung sicherstellen. Die optische Gliederung der Fassaden soll große Fassadenlängen strukturieren und harmonisch in das Straßenbild der Nürnberger Straße einfügen.

Die Festsetzung der Baulinie hat das Ziel, die Gebäude langfristig an die Nürnberger Straße zu orientieren, bzw. die bestehende Lage des Gebäudes Nr. 25-29 an der Nürnberger Straße zu sichern. Gleichfalls kann eine städtebauliche Flucht entlang der Nürnberger Straße vervollständigt werden, die in Teilen bereits vorhanden ist. Zudem soll künftig die Anordnung von Stellplätzen überwiegend zwischen oder hinter den Gebäuden erfolgen. Grundsätzlich soll die Nürnberger Straße als "städtische Achse" herausgearbeitet werden und den Gewerbegebietscharakter verlieren. Diese Funktion wird mit der Entwicklung des Flugfeldes an Bedeutung zunehmen.

Die Gebäudeabstände bestehender Gebäude verändern sich im Verlauf der Nürnberger Straße. Im Bereich des Ortseinganges sind sie größer und nicht in einer Linie. Dies ändert sich im Abschnitt Dr. Krauß-Straße und St.-Anna-Straße in dem auch das Plangebiet anliegt. In diesem Abschnitt verengt sich der Straßenraum und die Mehrheit der Gebäude befindet sich nahezu auf einer Baulinie. Abweichungen bestehen lediglich durch fassadengliedernde Elemente oder in einzelnen Geschossen (z.B. Autohaus Bögl). Der Bebauungsplan setzt ebenso deutliche Fassadengliederungen fest. Damit sind Abweichungen von der Baulinie für Fassadengliederungen möglich.

Der Bereich des Gebäudes der Flugsportvereinigung gehört zum Entwicklungsbereich Flugfeld, dass städtebaulich überplant wird. In diesem Bereich, der sich bis zur Woffenbacher Straße erstreckt, sind zu gegebener Zeit städtebauliche Vorgaben zu treffen.

In den rückwärtigen und seitlichen Bereichen wurden Baugrenzen festgesetzt. Diese sollen eine Durchlässigkeit des Plangebiets und Erweiterungsoptionen und damit erforderliche Gebäudetiefen im Bereich des Flugfeldes langfristig sicherstellen.

## **5.3 Verkehrsflächen**

Die Nürnberger Straße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Nürnberger Straße stellt für die verschiedenen Verkehrsträger eine wichtige Ein- und Ausfallstraße dar. Diese Funktion soll sie auch künftig innehaben.

Derzeit werden Fuß- und Radweg gemeinsam geführt. Gemäß Gesamtverkehrsplan ist beabsichtigt dies zu trennen und den Radverkehr in Form eines Radfahrstreifens auf Niveau des Fahrbahnbereichs zu führen. Demzufolge wurde für die Fußgänger eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die gemäß Gesamtverkehrsplan vorgesehene Begrünung entlang des Fußweges, kann aufgrund vorhandener Leitungen im Bereich des Fußweges nicht umgesetzt werden. Dadurch sind Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsinseln in Straßenmitte festgesetzt.

#### **5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Unversiegelte Flächen bestehen hauptsächlich als Gliederungen der Stellplätze (Baumscheiben und Pflanzstreifen). Sie sind nur teilweise bewachsen. Neben 16 zum Großteil erst kürzlich gepflanzten, z.T. recht kleinen Laubbäumen (u.a. Kugel-Ahorne) und einigen wenigen größeren Sträuchern (am nördlichen Rand des Geltungsbereichs) finden sich für Gewerbegebiete typische Zierpflanzungen (u.a. Bambus, bodendeckende Stauden, Efeu sowie niedrige Schnitthecken, u.a. aus Kirschlorbeer, Cotoneaster und Liguster). Die Pflanzungen sind z.T. in einem schlechten Zustand. Eine qualitätvolle und ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist nicht gegeben; auch eine optisch wirksame Begrünung des Straßenraums der Nürnberger Straße und eine Ortsrandeingußung im Süden zum unbebauten „Flugfeld“ hin fehlen fast vollständig.

Daher wurden Festsetzungen zur Mindestgröße von Pflanzstreifen und zum Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern im Bereich der Stellplatzanlagen getroffen. Zudem werden zeichnerisch insgesamt 4 Bäume als zu erhalten und 32 Bäume als zu pflanzen festgesetzt, die bei der oben genannten textlichen Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplatzbereiche anrechenbar sind. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte wurden zwar so gewählt, dass sie vor dem Hintergrund der aktuellen und der geplanten Nutzung prinzipiell realisierbar sind, auf eine Standortbindung für die Neupflanzungen wurde aber verzichtet, um eine gewisse Flexibilität bei künftigen Umplanungen der Freiflächen sicherzustellen. Die vorhandenen Bäume westlich des ehemaligen Flughafengebäudes stellen kein Hindernis für eine flexible Planung dar und werden deshalb als zu erhalten festgesetzt. Um Schäden an diesen Bäumen während eventueller Bauarbeiten zu vermeiden, wird in den Festsetzungen auf die Vorgaben der einschlägigen DIN-Norm verwiesen. Für die 14 Bäume an der Nürnberger Straße (straßenbegleitende Baumreihe und 3 Bäume in der Straßenmitte, die der aktuellen Straßenraumplanung entnommen sind) müssen Großbäume verwendet werden (Wuchsklasse I), um eine angemessene Gestaltung dieser wichtigen Ein- und Ausfallstraße sicherzustellen.

Mit diesen Festsetzungen zum Straßenraum wurden auch die Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplanes umgesetzt. Alle anderen Baumpflanzungen dürfen aus Arten der Wuchsklassen I oder II ausgeführt werden, da im Sondergebiet auch kleinere Bäume für eine Verbesserung der Durchgrünung ausreichen.

#### Pflanzenliste:

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

#### Bäume Wuchsklasse I (>20 m) für Pflanzungen im Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommer-Linde

#### Bäume (Wuchsklasse I, d.h. > 20 m) für sonstige Pflanzungen im Geltungsbereich

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommer-Linde

#### Bäume (Wuchsklasse II, d.h. 10-20 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cydonia oblonga	Echte Quitte
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spec.	diverse Kirschen in Sorten
Pyrus communis	Kultur-Birne
Salix caprea	Sal-Weide

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

Auf darüber hinausgehende Vorgaben für die Durchgrünung (wie z.B. zu Staudenpflanzungen oder Ansaatflächen) wird verzichtet, da eine deutliche Erhöhung der Anzahl von Laubbäumen in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und den Festsetzungen zur Dachbegrünung (s.u.) im Geltungsbereich ausreicht, um die stark versiegelten Flächen optisch zu gestalten und den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Um die bestehende Baufläche stärker zu durchgrünen, wird eine extensive Begrünung der Flachdächer von neu errichteten Gebäuden verpflichtend festgesetzt (für Bestandsgebäude ist die Festsetzung zur Dachbegrünung aufgrund des Bestandschutzes nicht einschlägig, wünschenswert ist eine Dachbegrünung hier jedoch trotzdem). Auch für flach geneigte Dächer wird die Verpflichtung zur Dachbegrünung aufgenommen (Schrägdächer bis 15°, da in diesem Bereich kostengünstige Systemlösungen erhältlich sind). Um die Entwicklung einer gestalterisch wirksamen Vegetation auf den Dächern sicher zu stellen, wird eine Mindestdicke der Vegetationstragschicht (7 cm) festgesetzt.

Dachbegrünungen dienen nicht nur der gestalterischen Aufwertung von Gebäuden, sondern auch der Verbesserung des Kleinklimas, dem Natur- und Artenschutz sowie der Verringerung von Regenwasserabflüssen und haben zahlreiche weitere positive Effekte (z.B. Wärmedämmung, Hitzeabschirmung, Schutz der Dachabdichtung). Versickerungsfähige Beläge sind ein sinnvolles und wirksames Mittel, um die negativen Effekte der Flächenversiegelung auf Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung zu verringern und das Kleinklima zu verbessern. Daher wird über eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass Pkw-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden, um bei Veränderungen/Neuplanungen den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu verringern. Für die bestehenden Stellplätze besteht ohnehin Bestandschutz.

## **5.5 Wasserwirtschaft**

Die Grundstücke werden über Mischsystem entwässert. Ein eigener Regenwasserkanal ist derzeit nicht geplant. Für einen etwaigen Anschluss im Bereich Nürnberger Straße / Dr.-Krauß-Straße sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Da eine Regenwasserversickerung nicht möglich ist und eine hohe Versiegelung des Baugrundstückes vorhanden ist, ist für den Regenrückhalt ein Stauraumkanal auf dem Grundstück vorhanden.

Die Flächenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen oder dort anfallende Oberflächenwasser seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes und der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.

## **5.6 Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden gutachterlich geprüft.

Es werden Emissionskontingente sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt. Die Emissionskontingente tags und nachts wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und keine Einschränkungen der gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe bzw. Schallschutzmaßnahmen für die bestehenden Betriebe im Plangebiet erforderlich sind.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als Dachform sind Satteldächer (bis max. 30°) festgesetzt. In Abhängigkeit ihres Gefälles sind sie bis 15° extensiv zu begrünen. Für Satteldächer mit größerem Gefälle sind Ziegeln oder Dachpfannen zulässig. Abweichend hiervon sind auch Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundige Baustoffe erlaubt. Glänzende oder reflektierende Metalloberflächen sind unzulässig. Dies orientiert sich an dem Bestand und der Umgebungsbebauung. Zudem sind begrünte Flachdächer zulässig. Der Anteil der zu begrünenden Fläche auf Flachdächern wird mit 60% festgesetzt, um eine möglichst großflächige Dachbegrünung sicher zu stellen und gleichzeitig die Errichtung technischer Anlagen, Oberlichte etc. auf den Dachflächen nicht zu behindern. Ziel ist es die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den oberirdischen Regenwasserabfluss zu minimieren und Dachflächen zur Schaffung neuer Vegetationsbestände zu nutzen.

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen zielen auf eine Entsiegelung und Durchgrünung der Stellplatzflächen ab (vgl. 5.4).

Durch die Regelungen zu Werbeanlagen soll insbesondere dazu beigetragen werden, ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild ohne herausstechende Einzelelemente zu erhalten. Hierzu wurden verschiedene Maßvorgaben zur Herstellung von Werbeanlagen definiert, durch welche ein ortsbildverträgliches Einfügen dieser Anlagen erreicht werden soll. Weiterhin soll durch die beschränkenden Festsetzungen die

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

## **6. Arten- und Umweltschutz**

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist hier außerdem keine Umweltprüfung erforderlich.

Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß (inkl. Natura 2000-Gebiete, also FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Laut Anlage 1 Nr. 18.6.1 UVPG ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> und für den gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Satz 1 UVPG durchzuführen. Dies ist jedoch hier nicht einschlägig, da es sich nicht um ein Neuvorhaben nach § 7 UVPG, sondern um eine B-Plan-Änderung zur näheren (und z.T. strengeren) Definition / Einschränkung von Nutzungen handelt, die bereits bestehen. Somit ist eine UVP-Pflicht nicht gegeben.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes kann festgestellt werden, dass Konflikte mit § 44 BNatSchG bzw. entsprechende Verbotstatbestände durch die Festsetzungen des B-Plans nicht zu erwarten sind, da im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensstätten für europarechtlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorhanden sind. Dies wurde durch eine Ortsbegehung verifiziert. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist demnach nicht erforderlich.

Ansonsten sind durch die Festsetzungen des B-Plans keine negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu befürchten, da im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verbesserung der Durchgrünung des Baugebiets und des Straßenraumes erreicht wird.

## **7. Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Regionalplan Region Regensburg
- Satzung der Stadt Neumarkt über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen

## Anhang

Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht- innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

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

Fortsetzung folgt

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