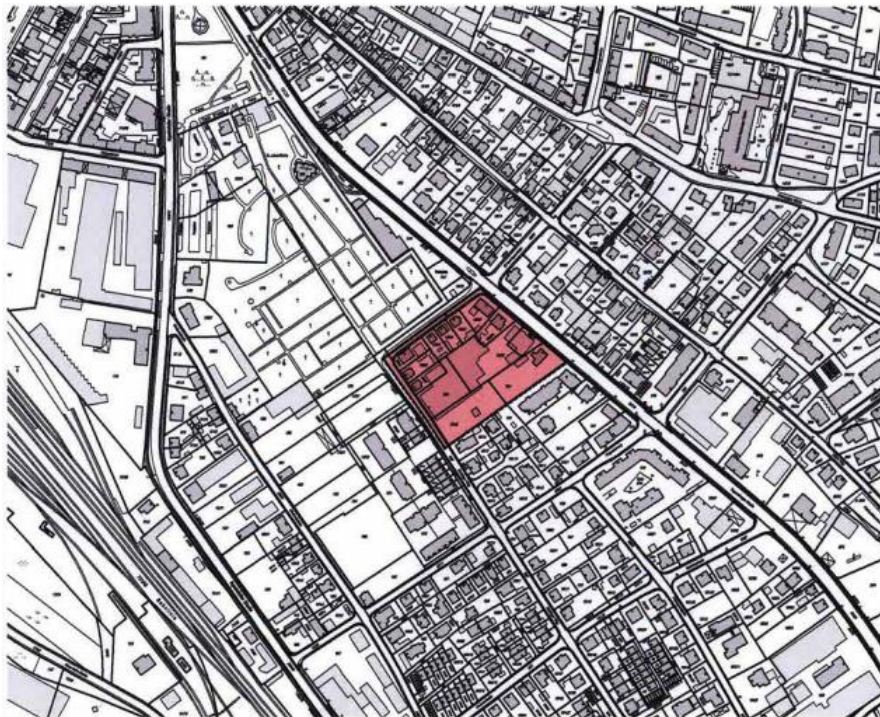


**NEUMARKT** i.d.OPf.



**STARKE STADT**

**Bebauungsplan  
„116 – Regensburger Straße /  
Schweningerstraße “  
mit integrierter Grünordnung**



**Zusammenfassende Erklärung**

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stadtplanungsamt

Rathausplatz 1

92318 Neumarkt i.d.OPf.

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Planung.....                                                                                                  | 2 |
| 2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....                                                                       | 3 |
| 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten..... | 4 |
| 4. Planungsalternativen.....                                                                                     | 7 |

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner sind die innerhalb des Planungsprozesses erwogenen Alternativen zur letztlich gewählten Planung sowie die Gründe dafür darzulegen, warum sich die Gemeinde für die gewählte Planungsalternative entschieden hat.

### 1. Planung

Für das Areal des ehemaligen Autohauses Ochsenkühn an der Regensburger Straße wird eine neue bauliche Nutzung entwickelt.

Geplant ist an der Ecke Regensburger Straße/Schweningerstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit Läden und SB Warenmarkt.

Im Bereich zum Deininger Weg sollen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden; als Geschosswohnungsbau und/oder Reihen-/Doppelhäuser.

Eine Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist in der Schweningerstraße vorgesehen.

Um die Planung zu sichern soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Arrondierung des Planbereiches ist es erforderlich auch die drei Wohngrundstücke Schweningerstraße 59, 61, 63, sowie das an der Regensburger Straße anschließende Grundstück Fl.Nr. 1544 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier „Mischgebiet“ darstellt.

#### Verfahrensablauf:

|                                                 |                                 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:                          | 24.05.2006                      |
| Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB:   | Erörterungstermin am 20.11.2006 |
| Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB:         | 27.09.2006 – 07.11.2006         |
| Billigungs- und Auslegungsbeschluss:            | 30.11.2006                      |
| Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB und         |                                 |
| Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB: | 13.12.2006 – 12.01.2007         |
| Satzungsbeschluss:                              | 01.03.2007                      |
| Rechtskraft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:            | 25.04.2007                      |

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 13044,83 m<sup>2</sup>.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. stellt in der Fassung vom 30.03.2004 für den zu beplanenden Bereich zwischen Regensburger Straße und Schweninger Straße Mischgebiet dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es werden vier Mischgebiete festgesetzt. Für Mischgebiet 1 (Teilfläche A), Mischgebiet 2 (Teilfläche B) und Mischgebiet 4 (Teilfläche D) ist verdichteter Wohnungsbau vorgesehen, für Mischgebiet 3 (Teilfläche C) eine Mischnutzung aus Gewerbe bzw. Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Waren und teilweise darüber liegender Wohnnutzung. Die Flächenanteile belaufen sich dabei auf 27,27 % für Teilfläche A, 9,89 % für Teilfläche B, 38,09 % für Teilfläche C, 14,07 % für Teilfläche D, 10,30 % für öffentliche Verkehrsfläche und 0,38 % für öffentliche Grünfläche.

Bezüglich der Thematik Immissionsschutz ist festzuhalten, dass sich die zur Wohn- und Gewerbenutzung bestimmten Gebiete in unmittelbarer Nähe zur Regensburger Straße befinden. Wegen der anzunehmenden hohen Lärmbelastung im Geltungsbereich und darüber hinaus wurde das Ingenieurbüro Sorge IFB/Nürnberg mit der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens/Bericht IB Sorge Nr. 8868.2 vom 18. September 2006 wurden in den Bebauungsplan und dessen Satzung übernommen.

Durch die langjährige gewerbliche Nutzung an dem Standort ist nicht völlig auszuschließen, dass innerhalb der Gebäude sowie im Untergrund Kontaminationen vorhanden sind. Der Grundstückseigentümer hat zur Feststellung des Altlastenverdachtes eine orientierende Altlastenuntersuchung durchführen lassen.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass in nahezu allen Teilbereichen keine bzw. lediglich stark untergeordnet Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Der vom Büro Ermisch & Partner erarbeitete Grünordnungsplan ist voll in den Bebauungsplan und dessen Satzung integriert.

Ein zusätzlicher Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild, der über das bestehende Baurecht hinausgeht, wird durch die Planung nicht ausgelöst.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung und Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

#### **3.1. Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 27.09.2006 bis zum 07.11.2006 durchgeführt. In dieser Zeit war die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Themen in der frühzeitigen Beteiligung waren insbesondere:

- Entwässerung: Das Gesundheitsamt Neumarkt weist darauf hin, dass Brauchwasseranlagen nicht mit der öffentlichen Wasserversorgung verbunden werden dürfen und dem Gesundheitsamt anzuzeigen sind. Des Weiteren müssen diese durch den Betreiber der öffentlichen Wasserversorgung (Stadtwerke Neumarkt) abgenommen werden. Die Forderungen werden im weiteren Verlauf in die textlichen Festsetzungen übernommen
- Telekommunikation: Die Deutsche Telekom AG gibt an, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden, diese aber für die zusätzlichen Wohngebäude nicht ausreichen werden. Des Weiteren soll bei Straßenbaumaßnahmen und Anpflanzungen beachtet werden, dass eine Beschädigung der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG vermieden werden. Diese Hinweise werden in der weiteren Planung zur Kenntnis genommen.
- Brandschutz: Die Kreisbrandinspektion zusammen mit dem Brand- und Katastrophenschutz der Regierung der Oberpfalz weisen darauf hin, dass bezüglich der Löschwasserversorgung und des Hydrantenplans, sowie zur Sicherung des zweiten Rettungsweges und der Abstimmung der Feuerwehrezufahrten, sowie zur Abstimmung mit von Feuer- und Alarmierungsplänen mit den zuständigen Stellen eine Abstimmung erfolgen soll. Des Weiteren soll für weitere Detailplanungen zur Gasversorgung die Feuerwehr beteiligt werden. Diesen Hinweisen wird entsprochen. In der weiteren Planung werden Abstimmungsgespräche mit den jeweils zuständigen Stellen stattfinden.
- Wasserwirtschaft: Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg gibt die Hinweise, dass anstatt der Versickerung des Niederschlagswassers über einen Sickerschacht eher die Versickerung über die belebte Bodenzone zu fordern ist. Des Weiteren sollte für den Bau der Tiefgarage vorab der Grundwasserstand ermittelt werden und bei dauerhaften Eingriffen in das Grundwasser ein Wasserrechtsverfahren gestartet werden. Für die Planungen ist die Versickerung in die belebte Bodenzone angestrebt, soweit es die topographische Lage erlaubt. Der Hinweis zur Tiefgarage wird im Satzungstext aufgenommen.
- Strom-, Gas-, Wasserversorgung: Die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. geben an, dass die Häuser in der zweiten Erschließungsreihe über der Tiefgarage entlang des Deininger Wegs nur über diesen erschlossen werden können und, dass die Hausanschlüsse dabei in den Häusern der ersten Erschließungsreihe unterzubringen sind, da eine Verlegung der Versorgungsleitung aufgrund der zu geringen Überdeckung der Tiefgarage zu diesen hinteren Häusern nicht möglich ist. Für die Stromversorgung, gerade für die Gewerbebetriebe, muss eventuell das bestehende Niederspannungskabelnetz verstärkt werden. Hierzu wären Baumaßnahmen notwendig. Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann aus den vorhandenen Leitungsnetz sichergestellt werden. Für eine ausreichende Versorgung mit Mindestdruck für die Löschwasserversorgung ist der Einbau von zwei weiteren

Unterflurhydranten an der Schweninger Straße bzw. im Deininger Weg notwendig. Zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist die Verlegung einer Mitteldruckgashauptleitung in der Schweninger Straße notwendig. Die weiterführende Planung wird in Hinsicht auf die Versorgung in enger Absprache mit den Stadtwerken Neumarkt erfolgen. Im öffentlichen Straßenraum wird für notwendige Leitungs- und Kabelergänzungen der Stadtwerke Trassen zur Verfügung gestellt.

### **3.2. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.12.2006 bis zum 12.01.2007. In dieser Zeit hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Zeit zum Verfahren Stellung zu nehmen. Themen in der Auslegung waren insbesondere:

- Wasserwirtschaft: Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg weist darauf hin, dass aufgrund der Ergebnisse des Berichts des Büros Dr. Rietzler und Heidrich GmbH die Aushubmaßnahmen fachgutachterlich begleitet werden müssen und abschließend Wand- und Sohlbeprobungen genommen werden müssen. Werden Verunreinigungen festgestellt müssen diese beim Landratsamt Neumarkt angezeigt werden und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung beachtet. Das Sachgebiet Kanalnetz regt Änderungen im Satzungstext an. Die Stellplätze und Zufahrten sollen gefällemäßig angelegt werden, sodass sie über geplante Grünflächen entwässert werden könne. Des Weiteren sind im Bereich der Versickerungsanlage Bodenproben zu nehmen und die Ergebnisse dem Tiefbauamt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vorzulegen. Die geforderten Änderungen werden in den Satzungstext eingearbeitet.
- Naturschutz: Der Bund Naturschutz weist darauf hin, dass die Ansätze hin zu einer ökologischen Anlage des Bebauungsplangebietes da sind, aber nicht ausreichend seien. Der Bund Naturschutz benennt einige Anregungen zum Bebauungsplan:
  - Versatz der Tiefgarageneinfahrt vom Deininger Weg in die Schweninger Straße
  - Mehr oberirdische Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder für eine schnelle und dauernde Nutzung.
  - Baumbepflanzungen mit Stauden ergänzen, um für Kleinfafauna zu sorgen
  - Überarbeitung des Bewuchses für Flachdächer. Vorschlag textlich nur „extensive Dachbegrünung“ zu fordern.
  - Aufnahme von grundsätzlicher Fassadenbegrünung
  - Unterfütterung aller Anpflanzungen mit Stauden.
  - Forderung, dass Bauwillige zur Nutzung der Solarenergie ermuntert werden
  - Forderung die Brauchwassernutzung, alternativ Versickerung, von Kann-Bestimmung in Muss-Bestimmung umzuwandeln. Ebenfalls Anlage von Gründächern in Muss-Bestimmung umwandeln.
  - Auch der Bereich der Tiefgarage, der nicht überbaut ist, wird als versiegelter Bereich angesehen. Auch bei der Anlage von versickerungsfähigen Böden bei Stellflächen sei langfristig von einer Versiegelung auszugehen.
  - Für die Begrünung sind giftige und kalkliebende Pflanzen ungeeignet.

Der Planer nahm in der Abwägung zur jeweiligen Anregungen Stellung. Es sind bereits zwei Tiefgarageneinfahrten und Zufahrten von der Schweninger Straße und der Regensburger Straße vorgesehen. Der Einsatz von Fassadenbegrünung wird als Hinweis aufgenommen. Fahrradstellplätze sind in Quartiersgaragen und Kellerräume vorgesehen. Es wird der Begriff „extensive Dachbegrünung“ übernommen. Die Pflanzen, die in der Pflanzliste enthalten sind, haben eine Giftigkeit wie Efeu und sind erst beim Verzehr von größeren Mengen, die aufgrund der enthaltenen Bitterstoffe eher unwahrscheinlich sind, giftig. Zur Durchgrünung wird weiterhin ein Freiflächengestaltungsplan gefordert, der die Gestaltungsdetails regelt. Die Nutzung des Dachwassers als Brauchwasser liegt aus Sicht der Planer im Ermessen der Bauwilligen.

- Bauordnerische Festsetzungen: Das Bauordnungsamt regte einige Änderungen im Satzungstext an. Die Festsetzungen bzgl. Einblechungen der Dachgauben, der Ausnahme der Regelung über die Gesamtbreite der Dachgauben und die Zulässigkeit von negativen Dachgauben und Überdachungen sollen entfallen. Weiterhin sollen auch die Materialien der Einfriedung nicht geregelt werden. Den Anregungen vom Bauordnungsamt werden entsprochen.

### **3.3. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 20.11.2006 im Rahmen eines Erörterungstermines durchgeführt. Zu diesem waren mehrere Bürger anwesend, die Anregungen und Anmerkungen zu folgenden Themen vorbrachten:

- Verkehr: Mehrere Bürger erkundigen sich nach der Anschließung der Schweninger Straße an die Gießereistraße, um den Flutgrabenweg vom Verkehr zu entlasten. Diesem Vorschlag wird im weiteren Verlauf der Planung entsprochen.
- Entwässerung: Ein Bürger fragt nach, ob der bestehende Abwasserkanal im Deininger Weg aufgrund der Neubaumaßnahmen noch ausreichend dimensioniert ist. Diese Frage wird bejaht, da zum einen der Straßenbereich des Deininger Weges am Mischwasserkanal DN 300 angeschlossen ist und durch eine zusätzliche Vermaschung mit der Gießereistraße durch den Bau des neuen Kanals in der Trasse der Verlängerung der Schweninger Straße bis zur Gießereistraße werden bekannte Überlastungen an der Ecke Deininger Weg / Schweninger Straße beseitigt.
- Abstandsflächen: Ein Bürger erkundigt sich nach den Abstandsflächen. Der Abstand zwischen den Punkthäusern und der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze liegt bei 5 m.
- Immissionsschutz: Ein weiterer Bürger befürchtet durch die Neuplanungen eine Lärmzunahme. Durch das Schalltechnische Gutachten wurde die schallimmissionstechnische Situation im Bereich des Bebauungsplanes überprüft. Aus diesem geht hervor, dass keine Lärmbeeinträchtigung gegeben sein wird.
- Parkplätze: Ein Bürger möchte wissen, wer die Kosten zu den erstellenden Parkplätzen im Deininger Weg herangezogen wird. Die Parkplätze sind durch den Investor zu erstellen und anzuschließen und an die Stadt Neumarkt zu übereignen. Kosten für angrenzende Anwohner entstehen dabei nicht.

Die Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.12.2006 bis zum 12.01.2007 durchgeführt. Zu dieser Zeit hatten die Bürger Zeit Anregungen und Anmerkungen zum Bebauungsplan einzubringen. Themen der Auslegung waren folgende:

- Baumaßnahmen: Ein Bürger bringt Bedenken bzgl. der Belichtungssituation auf seinem Grundstück durch die Neubaumaßnahmen vor. Des Weiteren bittet er sicherzustellen, dass durch den Bau der Tiefgarage an den benachbarten Gebäuden keine Schäden entstehen. In der Planung wurde darauf geachtet, dass die Abstandsflächen eingehalten werden. Des Weiteren wurde im Satzungstext festgeschrieben, dass bei den Arbeiten darauf zu achten ist, dass die Werte für Erschütterung die Werte der DIN 4150 Teil 3 unterschreiten. Dies ist durch baubegleitende Messungen nachzuweisen.
- Verkehr: Ein Bürger weist auf die schwierige verkehrliche Situation der Einmündung des Deininger Weges in die Schweninger Straße mit dem Versatz hin, die unfallträchtig ist. Des Weiteren erfragt er die Kostenaufteilung für den Kanalbau. Die Schweninger Straße wird Richtung Gießereistraße fortgeführt. Hier entsteht eine Einmündung mit Tempo-30-Zone. Außerdem wird für eine bessere Übersichtlichkeit auf Baumpflanzungen verzichtet. Die Kosten für den Kanalbau werden nach der Satzung der Stadt Neumarkt berechnet.

#### **4. Planungsalternativen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. stellt in der Fassung vom 30.03.2004 für den zu beplanenden Bereich zwischen Regensburger Straße und Schweninger Straße Mischgebiet dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.