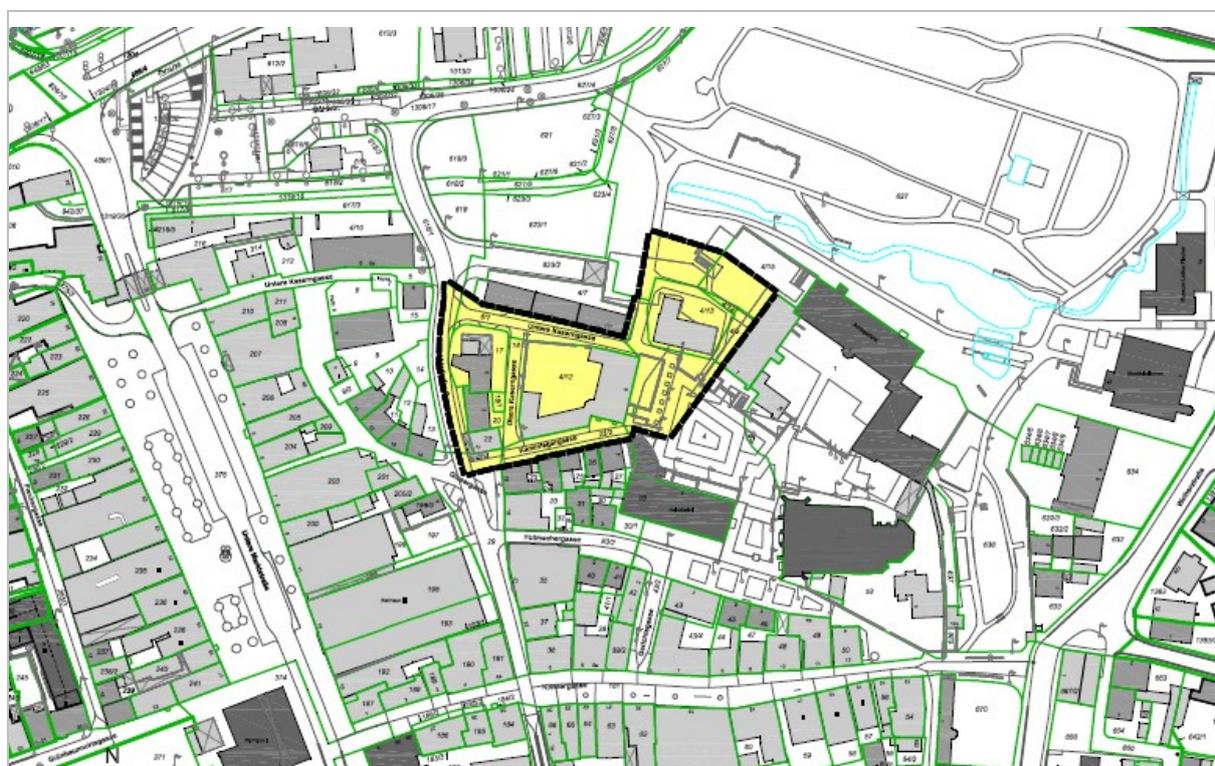




## Bebauungsplan „155 - Fachhochschule“



## Begründung

Stand: 09.12.2019

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>Planverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Größe des Planungsgebiets .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan .....	5
4.2	Gesamtverkehrsplan .....	5
4.3	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	6
4.4	Rahmenplan Höhenzonierung Altstadt .....	6
4.5	Flächennutzungsplan .....	7
<b>5.</b>	<b>Bebauungsplan „027 - Sanierungsgebiet I / Schloßviertel“ .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Textliche und zeichnerische Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	11
6.4	Verkehrsflächen .....	11
6.5	Grünflächen.....	12
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
6.7	Örtliche Bauvorschriften.....	12
<b>7.</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>13</b>
7.1	Immissionsschutz.....	13
7.2	Arten- und Umweltschutz .....	13
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>14</b>

## Anhang

-

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

Am 27.07.2017 hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Ansiedlung der Hochschule für den Bereich „Residenzplatz / Abtsdorfer Gasse“ beschlossen.

Das Vorhaben „Hochschule“ kann im rechtswirksamen Bebauungsplan „027 - Sanierungsgebiet I - Schloßviertel“ nicht umgesetzt werden. Für den Geltungsbereich der Hochschule sollte ein Bebauungsplan neu aufgestellt und der Bebauungsplan Nr. 027 außer Kraft gesetzt werden. Daher hat der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. in seiner Sitzung am 20.02.2018 beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

## **2. Planverfahren**

Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine Planung, die als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzuordnen ist.

Demnach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mizurechnen sind.

Bei Betrachtung der baulichen und der Nutzungsstruktur des Plangebiets und dessen Umgebung, kann davon ausgegangen werden, dass es innerhalb des Siedlungsbereichs liegt.

Insgesamt betrachtet werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bereits besiedelten Bereiche neu geordnet, teilweise umgenutzt und durch diese Weiterentwicklung an heutige Anforderungen angepasst.

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

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

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB (Natura 2000 Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter.

Daher wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB von einer strategischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vorher

erfolgt oder zulässig gelten, kann auf die Anwendung der ökologischen Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann demzufolge nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Verfahrensübersicht:

Verfahrensschritt:	
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan	20.02.2018
Beteiligung nach 3(1) BauGB	02.05.2018
Beteiligung nach 4(1) BauGB	15.05.2018 - 19.06.2018
Beschluss Wechsel auf ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB / Aufhebung der Beschlüsse zur Durchführung eines Flächennutzungsplanverfahrens / Billigungs- und Auslegungsbeschluss	10.12.2018
Beteiligung nach § 3(2) und 4(2) BauGB	26.06.2019 - 26.07.2019
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	07.10.2019
Erneute Beteiligung nach 4a (3) BauGB	06.11.2019 – 20.11.2019
Satzungsbeschluss	09.12.2019

### 3. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der geplante Standort befindet sich am Residenzplatz.

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

im Norden: durch Flur-Nrn. 4/0 (Teilfläche), 4/7 (Teilfläche), 4/15 (Teilfläche), 615/1 (Teilfläche), 623/2, 627/0 (Teilfläche),

im Süden: durch Flur-Nrn. 4/0 (Teilfläche), 23/0, 24/0 (Teilfläche), 25/0 (Teilfläche), 26/0 (Teilfläche), 27/0 (Teilfläche), 29/0 (Teilfläche),

im Osten: durch Flur-Nrn. 4/0 (Teilfläche), 4/2 (Teilfläche),

im Westen: durch Flur-Nrn. 29/0 (Teilfläche), 615/1 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,59 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur-Nrn. 4/0 (Teilfläche), 4/2 (Teilfläche), 4/7 (Teilfläche), 4/12, 4/13, 4/14, 4/15 (Teilfläche), 5/1, 17/0, 18/0, 18/1, 20/0, 22/0, 23/2, 24/0 (Teilfläche), 25/0 (Teilfläche),

26/0 (Teilfläche), 27/0 (Teilfläche), 29/0 (Teilfläche), 615/1 (Teilfläche) und 627/0 (Teilfläche) alle Gemarkung Neumarkt.

Die Abgrenzung gen Süden zielt darauf ab den Straßenraum der Kaminfegergasse einzubeziehen. Die angrenzende Baufläche mit dargestellter Baulinie soll weiterhin dem Bebauungsplan „027 - Sanierungsgebiet I – Schloßviertel“ zugeordnet bleiben.

#### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

##### **4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist als verdichteter Raum bzw. Oberzentrum ausgewiesen.

Es enthält u.a. nachfolgende Ziele und Grundsätze:

(Z) Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

(G) Regionale Kooperationen von Hochschulen mit anderen, auch außeruniversitären Forschungseinrichtungen sowie der Wirtschaft sollen weiterentwickelt werden

(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.

Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 an das Bayerische Landesplanungsgesetz und an das Landesentwicklungsprogramm Bayern anzupassen.

##### **4.2 Gesamtverkehrsplan**

Das Plangebiet ist über die Mühlstraße / Abtsdorfer Gasse an die innerstädtischen Hauptrouten angeschlossen.

Der Gesamtverkehrsplan weist in dem Bereich folgende Zielsetzungen aus:

- Verkehrsberuhigter Bereich (Obere und Untere Kasernengasse, Hutmachergasse)
- Fußgängerzone (Residenzplatz)
- Parken: Tiefgarage Residenzplatz, Bewohnerparken und eingeschränktes Halteverbot
- .- niveaugleicher Straßenraum, gemeinsame Führung Kfz-Verkehr und Fußgänger (Abtsdorfer Gasse)

### **4.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Ein möglicher Hochschulstandort wurde im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept im Bereich Nürnberger Straße / Woffenbacher Straße ausgewiesen.

In der Sitzung vom 27.07.2017 hat der Stadtrat unter Hinzuziehung derzeit bekannter Anforderungen und Rahmenbedingungen mögliche Standorte konkreter geprüft und sich für die Ansiedlung der Fachhochschule im Bereich Residenzplatz / Abtsdorfer Straße in Verbindung mit dem Parkplatz Mühlstraße ausgesprochen.

Das ISEK weist diesen Standort (einschließlich potenzieller Erweiterungsbereiche) als „wichtigen Stadtraum“ und „Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Gemeinbedarf“ aus.

Nach Möglichkeit soll der Gebäudebestand energetisch saniert, das Wohnen in der Altstadt und die Baukultur gesichert werden.

Als konkrete Maßnahmen im Geltungsbereich wurden festgelegt:

1.19 Residenzplatz: Ansiedlung und Erweiterung frequenzstarker Nutzungen im Bereich Kultur, Bildung und Gastronomie (u.a. Nachnutzung Altenheim)

Angrenzend wurden festgelegt:

1.6 Glaser- / Abtsdorfergasse: Aufwertung und Ergänzung des Gebäudebestandes, u.a. Integration des historischen Hitzhauses (ggf. Öffentliche Einrichtung)

1.10 Stadtpark: Hochwertige Freiraumgestaltung und Erweiterung des Grün- und Freiflächenangebots nach Norden (Bereich der Mühlstraße)

1.16 Untere Kaserngasse: Aufwertung der Oberen Kaserne und Entwicklung zukunftsfähiger Wohnkonzepte (ggf. Mehrgenerationenwohnen)

### **4.4 Rahmenplan Höhenzonierung Altstadt**

Der Höhenzonierungsplan legt für die Gebäude im Bereich des Residenzplatzes sowie westl. der oberen Kaserngasse für die zukünftige Entwicklung fest:

Residenzplatz:

- Erhaltung der Höhen der jeweiligen Solitärgebäude
- bei Erweiterungsbauten (Aufgreifen der Höhen der Bauweise II+D)
- Traufhöhe: 6,0 - 6,5 m, Firsthöhe: 9,0 - 11,0 m

Grundstücke westl. Kaserngasse:

- bei Neubebauungen Aufgreifen der Höhen der Bauweise II+D
- Traufhöhe: 6,0 - 6,5 m, Firsthöhe: 9,0 - 12,5 m

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Am 27.07.2017 hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Ansiedlung der Fachhochschule für den Bereich „Residenzplatz / Abtsdorfer Gasse“ und des Parkplatzes Mühlstraße beschlossen. In jener Sitzung wurden verschiedene Standorte intensiv geprüft. Unter Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile ist die Entscheidung zugunsten dieses Standortes gefallen. 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.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Gemeinbedarfsflächen für kulturelle und soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, Mischgebietsflächen sowie Straßenverkehrsflächen dar.

In der Umgebung grenzen weitere Gemeinbedarfsflächen, Mischgebietsflächen, Kerngebietsflächen und Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage an.

Es ist beabsichtigt für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zwei Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Hochschule“ gemäß § 11 BauNVO sowie ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO darzustellen.

Gleichzeitig werden bestehende Grünflächen im Flächennutzungsplan übernommen.

In der beabsichtigten Flächennutzungsplananpassung werden übergeordnete Vorgaben und Vorgaben informeller Planungen berücksichtigt. Die Planung entspricht den Vorgaben gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit der Darstellung der Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Hochschule“ wird der Entscheidung des Stadtrates entsprochen und etwaige Abweichungen zu informellen Planungen begründet.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an den Bebauungs- und Grünordnungsplan anzupassen. Die eingeleitete Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist somit nicht erforderlich. Der Beschluss des Stadtrates zur Änderung des Flächennutzungsplans „155 - Fachhochschule“ vom 20.02.2018 wurde daher am 10.12.2018 aufgehoben.

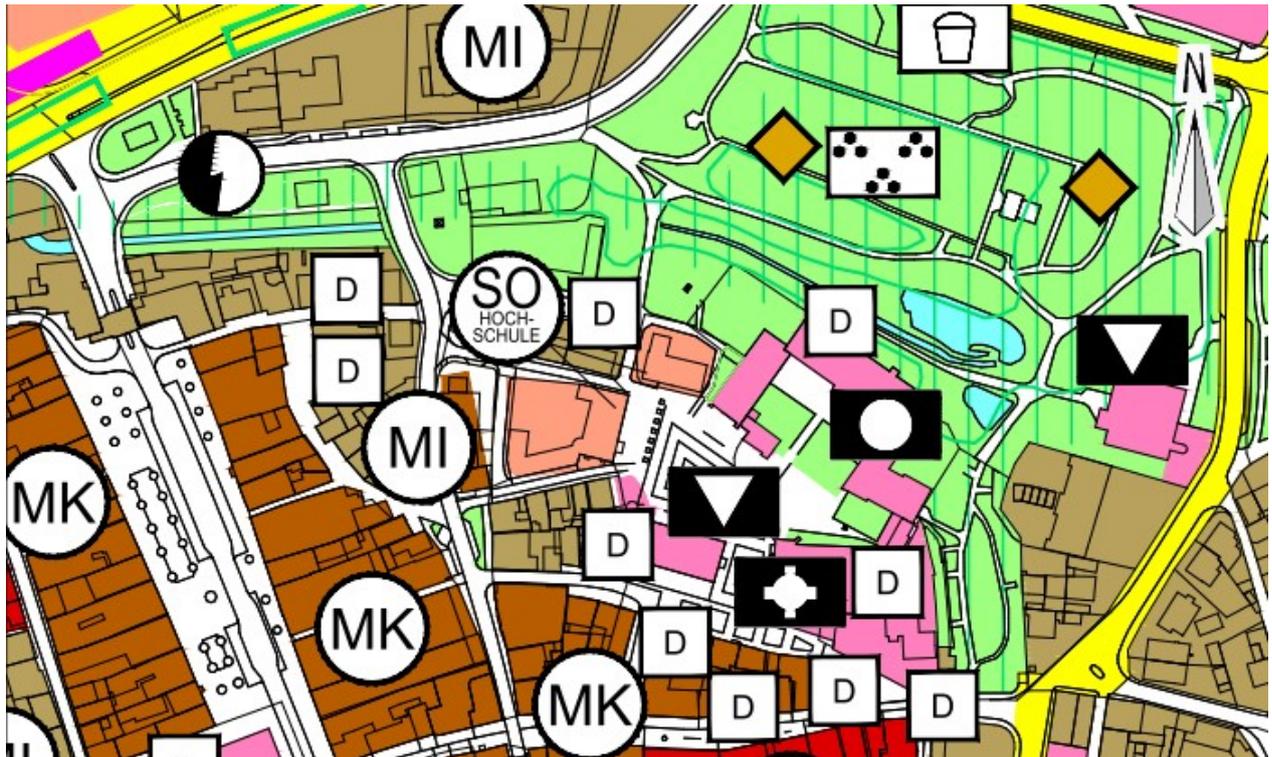


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan (Planung)

## 5. Bebauungsplan „027 - Sanierungsgebiet I / Schloßviertel“

Für den Planbereich ist der Bebauungsplan „027 - Sanierungsgebiet I / Schloßviertel“ seit dem 08.09.1983 rechtswirksam. Dieser setzt im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche für ein Altenheim, Mischgebietsflächen, Baulinien zum Residenzplatz, eine zwingend zweigeschossige Bebauung und eine Geschossflächenzahl von 0,8, öffentliche und private Grünflächen sowie befahrbare Wohnwege fest.

Der Bebauungsplan wird im betreffenden Bereich außer Kraft gesetzt und durch den Bebauungsplan „155 - Fachhochschule“ ersetzt.

## 6. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind zwei Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Hochschule“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Damit soll der Bau einer Hochschule an diesem Standort in Verbindung mit etwaigen sonstigen Bildungseinrichtungen sowie verschiedene Dienstleistungen ermöglicht werden.

Zulässig sind:

- Gebäude, bauliche Anlagen und sonst. Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz
- Schank- und Speisewirtschaften

- Anlagen für soziale Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / - räume
- Gebäude und Räume freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender zulässig, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO
- Ausnahmsweise sind sonstige Bildungseinrichtungen zulässig.

Damit kann insbesondere das Raumprogramm, beschlossen in der Sitzung des Stadtrates vom 20.02.2018 umgesetzt und bei Bedarf innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes angepasst werden.

Ferner sind Nutzungen festgesetzt, die im funktionalen Zusammenhang mit der beabsichtigten Hochschule stehen.

Neben den 2 Sonderbauflächen für die Hochschule wird ein Kerngebiet festgesetzt. Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Vorhandene Nutzungen wurden dabei berücksichtigt. Das Kerngebiet kann damit Nutzungen, welche ggf. in Verbindung mit der Hochschule stehen, aufnehmen.

Zulässig sind:

- Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten sowie Betriebe in von Bordellen, Bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution
- Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Die im Kerngebiet als unzulässig festgesetzten Nutzungen sollen nachteilige städtebauliche Auswirkungen (Trading Down Effekte) verhindern. Tankstellen werden aufgrund der zentralen Lage im Altstadtbereich und den zu erwartenden Auswirkungen (städtebauliche Gestaltung, Verkehrserzeugung, Immissionen) als unzulässig festgesetzt. Zur Belebung des Bereichs außerhalb der Geschäftszeiten und dem Betriebszeiten der Hochschule, sowie im Sinne der Innenentwicklung und der Stadt der kurzen Wege werden Wohnungen ab dem 1. OG ermöglicht.

Die Abgrenzungen der Bauflächen werden den neuen Erfordernissen angepasst. Ziel ist es hier verschiedene öffentliche, keilförmige Platzräume zu schaffen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der festgesetzten First- und Traufhöhen.

Die Festsetzungen in den Sondergebieten berücksichtigen die vorhandene historische Bebauung um den Residenzplatz. Ebenso soll jedoch eine Neuordnung des Stadtraumes am Residenzplatz erfolgen. Die ursprüngliche Einheit zwischen Kaserne und Stadl (Vorgängerbau des Altenheimes), welches sich in der Nutzung sowie der Traufhöhen widerspiegelte, soll aufgebrochen werden. Für das SO2 werden die Trauf- und Firsthöhe des angrenzenden Gebäudes Residenzplatz 7 als maximal zulässige Höhen übernommen, um das geplante Hauptgebäude der Hochschule im SO1 hervorzuheben. Die vorgesehenen Baukörper im SO1 werden gegliedert. Der dem Residenzplatz zugeordnete Teil soll künftig zwingend die Traufhöhe des Reitstadls übernehmen. Begründet wird dies mit der künftigen Bedeutung der Hochschule für die Altstadt Neumarkts im Verhältnis zur übrigen Bebauung am Residenzplatz (Amtsgericht und Kirche). Dieser Gebäudeteil soll im Vergleich der übrigen Bebauung am Residenzplatz nicht als untergeordnet wahrgenommen werden. Der Vorgängerbau des Altenheims wies im Vergleich eine höhere Gebäudehöhe auf. Auch die Bedeutung des Residenzplatzes als herausragenden Stadtraum soll durch die vorgesehene Nutzung und Gebäudeform hervorgehoben werden. Der westliche Bereich des SO1 soll gegenüber der angrenzenden Bebauung (ehem. Kaserne, Wohnbebauung Kaminfegergasse sowie geplantes Kerngebiet) aufgrund der stadträumlichen „Rückseite“ hervorgehoben werden, um die Nutzung als Hochschule zu betonen. Die First- und Traufhöhen werden als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird auch ermöglicht die historischen First- und Traufhöhen der nördlich angrenzenden Kaserne aufzunehmen.

Der Bereich des Kerngebietes und dem damit einhergehenden Funktionsgewinn wird ebenfalls hinsichtlich der First- und Traufhöhen geregelt, wobei für den südlichen Teilbereich die vorhandene Bebauung beibehalten wird. Die südlich gelagerte keilförmige Platzaufweitung wird dadurch betont. Die Festsetzungen zum nördlichen Teilbereich greifen die bestehenden First- und Traufhöhen der Kaserne auf und bilden eine Einheit.

Die Regelungen zu den First- und Traufhöhen weichen damit bewusst und begründet von den Vorgaben des Höhenzonierungskonzeptes ab.

Die hohen Grundflächenzahlen sind durch die Lage in der Altstadt, sowie der Erweiterung der umliegenden öffentlichen Platzräume gerechtfertigt.

Der Bebauungsplan verfolgt ferner die Zielsetzung der Innenentwicklung mit Nachverdichtung. Daher wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H festgesetzt. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung

und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten in diesen Gebieten ist dennoch sichergestellt.

### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Es werden Baulinien im Bereich des Residenzplatzes entlang der geplanten keilförmigen Plätze sowie im südlich Teil des Kerngebiets festgesetzt. Am Residenzplatz soll der Raum städtebaulich gefasst werden. Die Baulinien des SO1 an der Unteren Kaserngasse sowie der Kaminfegegasse sollen den Platzraum möglichst weit fassen. Die Baulinien entlang der Oberen und Unteren Kaserngasse sowie entlang der Kaminfegegasse sollen die Blickbeziehungen zum denkmalgeschützten Hitzhaus und eine keilförmige Straßenaufweitung sichern. Durch die Baulinie im südlichen Bereich des Kerngebietes an der Kaminfegegasse soll die historische Platzsituation (Straßenaufweitung Glasergasse) beibehalten werden.

Die Baugrenzen / Baulinien können mit Grundflächen von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche ausnahmsweise überschritten werden. Ziel ist es die Erweiterung der Tiefgarage Residenzplatz zu ermöglichen.

Die offene Bauweise wurde einerseits für das SO2, aufgrund der Lage am Stadtpark, und für das Kerngebiet, aufgrund der Insellage, gewählt. Aufgrund der Lage am Residenzplatz und zur baulichen Ausbildung von Sichtbeziehungen wurde für das SO1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden bis auf die Abtsdorfer Gasse als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Entgegen der Vorgaben des Gesamtverkehrsplanes werden aufgrund der neu geplanten Nutzung „Hochschule“ vorgesehene verkehrsberuhigte Bereiche in Fußgängerbereiche umgewandelt. Dadurch soll die Aufenthaltsqualität am Residenzplatz gesichert und auf die Bereiche im direkten Umfeld der Hochschule ausgedehnt werden.

Nach derzeitigem Stand umfasst die geplante Hochschule eine Nutzfläche von rd. 1.300 m<sup>2</sup> mit Erweiterungspotenzial. Für das Gesamtvorhaben (einschl. Erweiterung) ist mit einem Kfz-Verkehrsaufkommen zwischen 130 und 270 Pkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. Für das Bauvorhaben im SO1 sind nach GaStellV ca. 15 Stellplätze nachzuweisen.

Als potenziell nutzbarer Parkraum sind die Parkflächen bis zu einem Umkreis von ca. 300 m, darunter das Parkhaus Rosengasse, einzustufen. Parkraum liegt also in ausreichendem Umfang in der Umgebung vor.

Aufgrund der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen besteht zusätzlich zu den Bauflächen die Möglichkeit Fahrradabstellplätze u. a. in der Oberen Kaserngasse unterzubringen.

## **6.5 Grünflächen**

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung (Parkanlage) im Umfeld des Gebäudes Residenzplatz 6 (SO2) festgesetzt. Dies ist mit der Lage des Gebäudes im Übergangsbereich zwischen Stadtpark und Residenzplatz begründet und soll eine optische Grünverbindung sicherstellen.

Auf die Festsetzung darüberhinausgehender öffentlichen Grünflächen wird verzichtet. Dies soll die Urbanität des Bereichs hinsichtlich seiner Lage und geplanten Nutzung herausstellen.

## **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen getroffen. Dabei wurde die Wertigkeit vorhandener Gehölze geprüft und in die Überlegungen eingestellt.

Um die Fassade der geplanten Hochschule am Residenzplatz freizustellen und die Raumkante zu betonen, wird östlich des SO1 auf der öffentlichen Fläche auf Pflanz(erhaltungs-)gebote verzichtet.

Bei Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der in der Planzeichnung festgesetzte bestehende Baum ist dauerhaft zu erhalten zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Lage des Geltungsbereichs innerhalb eines Sanierungsgebietes bestehen hohe gestalterische Ansprüche, die bereits auch im Bebauungsplan 027 - Sanierungsgebiet I / „Schloßviertel“ verankert waren.

Bauliche Anlagen sind deshalb mit ihrer baulichen Umgebung dergestalt in Einklang zu bringen, dass sie sich harmonisch in das Stadtbild der Neumarkter Altstadt einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farben sowohl für Hochbauten, wie auch für Flächengestaltungsmaßnahmen.

Daher wurden für den Bereich des Kerngebiets ortstypische Festsetzungen, zu „Fassaden“, „Dächer und Dachaufbauten“, „Fenster, Türen und Tore“, „Balkone, Erker und Wintergärten“, „Markisen, Jalousetten und Sonnenschutz“, „Außenanlagen, Einfriedungen und Eingangsbereiche“ sowie „Werbeanlagen“, getroffen.

Gleichzeitig bringt die beabsichtigte Nutzung Hochschule einen hohen gestalterischen Anspruch mit sich. Die Hochschule als Institution soll architektonisch dargelegt werden.

Für den Bereich der Sondergebiete soll aufgrund der beabsichtigten besonderen Nutzung auch eine in Teilen von der allgemeinen Festlegung abweichende Erscheinung ermöglicht werden, um der Bedeutung der geplanten Nutzung, bzw. deren Lage am Residenzplatz gerecht zu werden.

## **7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Immissionsschutz**

Die Nutzungen in dem Plangebiet sind mit relativ geringen Geräuschemissionen verbunden. Es ist davon auszugehen, dass diese das ortsübliche Maß nicht überschreiten. Aufgrund der Art der geplanten Nutzungen sind in den Räumen der Hochschule keine hohen Innenpegel zu erwarten. Auch im Freien entstehen keine relevanten Geräuschquellen, da in dem Plangebiet weder oberirdische Stellplätze noch neue Straßen errichtet werden. Vielmehr wird der bestehende Fußgängerbereich am Residenzplatz ausgeweitet. Die Abwicklung des mit der Hochschule verbundenen Verkehrs erfolgt im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereichs auf bestehenden Verkehrswegen. Ein relevanter Zu- und Abfahrtsverkehr, der Störungen hervorrufen könnte, tritt in dem Plangebiet nicht auf. Es ist daher nicht zu erwarten, dass das Plangebiet bedeutsame Lärmimmissionen in der Nachbarschaft hervorruft. Eine Verschlechterung der Lärmsituation im Vergleich zum Bestand wird nicht gesehen.

### **7.2 Arten- und Umweltschutz**

Für den Bereich liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Genista vom September 2018 vor. In der Gesamtschau ergeben sich für alle prüfungsrelevanten Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind nur hinsichtlich der Vogelbrutzeiten (...) notwendig, falls Gehölze gerodet werden müssen.

Im Gebiet konnten bei der Begehung am 12.09.2018 Türkentaube, Haussperling, Elster, Ringeltaube und Amsel nachgewiesen werden. Es handelt sich im Stadtgebiet Neumarkt noch um weit verbreitete Arten, deren lokale Populationen nicht gefährdet sind. In den Dachböden des Altenheimes konnte nur alter Taubenkot von Stadttauben festgestellt werden. Die angrenzend am Reitstadl vorkommenden Dohlen sind hier nicht brütend anzutreffen.

Falls Gehölzrodungen stattfinden, müssen diese außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

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

Eine Eingriffsbilanzierung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist hier nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die zu erwartenden Eingriffe demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **8. Flächenbilanz**

Sondergebiet:	1.919 m <sup>2</sup>
Kerngebiet:	484 m <sup>2</sup>
Grünflächen (öffentlich):	698 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	2.840 m <sup>2</sup>
darunter besonderer Zweckbestimmung:	2.487 m <sup>2</sup>

## **9. Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)