



Bebauungsplan „135 – Regensburger Straße / Johann-Koller- Weg“

Teil C Begründung

vom 31.05.2016

erarbeitet durch:



Dipl. Ing. Eckhard Bökenbrink, Stadtplaner SRL
H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG -JBG-
Beuthener Straße 41-43, 90471 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0, Fax: 0911/9409-109
<http://www.gauff.com>

und das Stadtplanungsamt Neumarkt i.d.OPf.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass / Planungserfordernis	3
2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
4	Beschaffenheit des Plangebiets	5
5	Planungs- und Bebauungskonzept	6
6	Begründung der Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
6.1.1	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	6
6.1.2	Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.3	Bauweise / Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
6.5	Ausnahmeregelung zur Überschreitung von Baulinien und -grenzen (§ 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO)	9
6.6	Dachgestaltung	9
6.7	Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 21a BauNVO)	10
6.8	Werbeanlagen	10
6.9	Einfriedungen	11
6.10	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
6.11	Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	11
6.12	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	12
6.13	Regelungen zum Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	13
7	Immissionsschutz / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
7.1	Gewerbelärm	14
7.2	Schallemissionskontingentierung	15
7.3	Sportanlagenlärm	16
7.4	Verkehrslärm	16
7.5	Lärmpegelbereiche:	18
7.6	Geruchsemissionen	19
8	Erschließung	20
8.1	Verkehr	20
8.1.1	ÖPNV	20
8.1.2	Fuß- und Radverkehr	20
8.1.3	Ruhender Verkehr	21
8.2	Ver- und Entsorgung	21
8.2.1	Versorgung	21
8.2.2	Entsorgung	21
9	Bodenschutz und Denkmalpflege	22
9.1	Altlasten	22
9.2	Denkmalschutz	22
10	Statistische Kenngrößen	22
11	Anhang	23

1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Um die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauflächen befriedigen zu können, will die Stadt Neumarkt i.d.OPf. mindergenutzte Flächen revitalisieren. Eine dieser Flächen ist das Areal am Johann-Koller-Weg zwischen der Regensburger Straße und dem Deininger Weg.

Das Areal liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kerschensteiner Straße“ der seit 1980 Rechtskraft besitzt. Der Bebauungsplan setzt als Nutzungsart für das Areal „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ fest. Da diese Nutzung dem Ziel der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum entgegensteht, muss der Bereich neu überplant werden. Ziel der Planung ist es, einerseits die bestehenden gewerblichen Nutzungen insbesondere entlang der Regensburger Straße planungsrechtlich abzusichern und andererseits für den Bereich östlich des Deininger Weges Baurecht für eine Wohnnutzung zu schaffen. Dem Ziel des flächensparenden Bauens folgend soll hier mittelfristig eine Mischung aus Geschößwohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbebauung entstehen.

Das Gebiet ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit und dem umfangreichen Angebot an Nahversorgungseinrichtungen wie z.B. Lidl, Netto, etc., Ärzten, Apotheken, Schulen, Sportanlagen etc. im Besonderen für eine Revitalisierung durch die Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum geeignet.

2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes zwischen der Regensburger Straße und dem Deininger Weg. Westlich des Deininger Weges grenzen die Sportplatzflächen des TSA Blau-Silber / ASV Neumarkt an.



Übersichtslageplan der Geltungsbereiche, o.M.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Bebauung an der Ludwig Wifling-Straße

Im Osten: durch die Regensburger Straße

Im Süden: durch die Bebauung auf der Flur-Nr. 2671/61 und südlich der Flur-Nr. 2671/50

Im Westen: durch den Deininger Weg

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von 6,4 ha und beinhaltet die Grundstücke mit folgenden Flur-Nrn. der Gemarkung Neumarkt:

1644; 1644/1; 1644/2; 1644/3; 1644/4; 1644/5; 1644/6; 1644/7; 1644/8; 1644/9; 1644/10; 1644/14; 1644/15; 1644/16; 1644/17; 1644/18; 1649; 1650; 1650/2; 1650/3; 1650/4; 1650/5; 1654; 1654/2; 1654/3; 1654/14; 1654/15; 1654/16; 1654/17; 1654/18; 1654/19; 1657/5; 2817/9; 2817/30 sowie Teilflächen der Regensburger Straße (Flur-Nr. 2817/4) und Teilflächen des Deininger Weges (Flur-Nr. 1657)

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der Lage, Größe und Zielsetzung des Geltungsbereichs erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Von den rund 64.000 m² im Geltungsbereich werden lediglich 54.855 m² als Bauflächen festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 sowohl im Misch- als auch im Gewerbegebiet, ergibt sich eine zulässige Grundfläche von weniger als 33.000 m².

Die überschlägige Prüfung gemäß den Kriterien der Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Anwendung des Verfahrens für Flächen bis zu 70.000 m²) sind somit erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind weit vom Geltungsbereich entfernt, es bestehen auch keine funktionalen Zusammenhänge.

Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Da eventuelle Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall wurden die Eingriffe wie dargestellt bereits ausgeglichen.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in die allgemeine Abwägung eingestellt und berücksichtigt. Hierzu werden im Bauleitplanverfahren jeweils die Untere Naturschutzbehörde,

Technischer Umweltschutz, Staatliches Bauamt und Wasserwirtschaftsamt beteiligt, und deren Stellungnahmen eingeholt.

In seinem Geltungsbereich ersetzt der Bebauungsplan „135 Regensburger Straße / Johann Koller Weg“ den Bebauungsplan „032-Kerschensteiner Straße“.

Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem seit 2004 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da das Areal als Mischgebietsfläche dargestellt ist. Gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 2

„kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.Opf.

4 Beschaffenheit des Plangebiets

Das Areal ist weitgehend eben. Die gewerblich genutzten Bereiche weisen einen der Nutzung entsprechenden hohen Versiegelungsgrad auf. Die bisher weitgehend ungenutzten Bereiche östlich des Deininger Weges sind überwiegend durch Ruderalvegetation geprägt. Nennenswerter Baumbestand findet sich nur in den Hausgärten.

5 Planungs- und Bauungskonzept

Mit der Überplanung der Fläche soll das bisher mindergenutzte Areal einer sinnvollen innerstädtischen Nutzung zugeführt werden. Hierzu sollen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nur wenige planerische Einschränkungen gemacht werden, um eine ausreichende Flexibilität von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen. Andererseits soll ein gestalterischer Rahmen geschaffen werden, der sicherstellt, dass sich die neue Bebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Entlang der Regensburger Straße wird der Schwerpunkt auch längerfristig in der gewerblichen Nutzung liegen. Daher wird dort ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach § 8 BauNVO festgesetzt um die bestehenden Betriebe planungsrechtlich abzusichern. Entlang des Deininger Weges soll die Wohnnutzung mit moderatem Geschößwohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbebauung dominieren. Da sich in diesem Bereich auch Gewerbebetriebe befinden und eine genaue Abgrenzung der Flächen nicht möglich ist, wird das Gebiet als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen.

Um langfristig für eine Minderung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu sorgen, soll entlang der Regensburger Straße ein geschlossener Gebäuderiegel mit einer Höhe von mindestens drei Vollgeschossen entstehen. Aufgrund der zahlreichen Bestandsgebäude in diesem Bereich, ist mittelfristig jedoch nicht damit zu rechnen, dass ein wirksamer Schallschutz durch eine geschlossene Bebauung erzielt werden kann. Für den Schallschutz sind daher für das jeweilige Einzelvorhaben geeignete passive Maßnahmen vorzusehen.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dem Ziel der Revitalisierung mindergenutzter Flächen folgend, soll der Rahmen der zulässigen Nutzungen im Plangebiet flexibel gehalten werden und nur in dem Maße eingeschränkt werden, wie es der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung und Nutzung zuwiderläuft. Darüber hinaus werden Nutzungen ausgeschlossen, die hinsichtlich der Vereinbarkeit von Wohn- und Gewerbenutzung ungeeignet sind.

6.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Flächen östlich des Deininger Weges werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution sind in allen Teilbereichen unzulässig.

Da Gartenbaubetriebe durch Ihren flächenintensiven Charakter dem Ziel einer verdichteten Bebauung entgegenstehen, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

Aus dem Betrieb von Tankstellen hingegen ergeben sich regelmäßig ungewünschte Beeinträchtigungen für die Umgebung, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Da diese i.d.R. nicht mit den sonstigen schutzwürdigen Nutzungen, wie etwa dem Wohnen vereinbar sind, sind in den Mischgebieten Tankstellen unzulässig.

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Form von Sexshops, von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie von Vergnügungsstätten betrifft nur eine Nische des breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der erwarteten negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe und der möglicherweise entstehenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind diese nicht zulässig.

Zur Steuerung und Begrenzung des Einzelhandels sind in den Mischgebieten Verkaufsflächen nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Begrenzung des Einzelhandels soll der damit verbundene Ziel und Quellverkehr und der damit verbundene Lärm unterbunden werden und die Einzelhandelsnutzung auf geeignete Flächen gelenkt werden. Die Ausnahmen können insbesondere für Verkaufsflächen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung gewährt werden (kleinteilige Nahversorgung).

Gewerbliche Anlagen sind in Bezug auf Schall, Geruch, Rauch, Abgase, Erschütterungen usw. so zu gestalten, dass keine Belästigungen in den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entstehen oder die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird.

Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung eines Baugrundstückes ist nicht zulässig, da dies dem Ziel der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum zuwiderläuft und von diesem Nutzungszweck i.d.R. negative gestalterische Wirkungen auf die umgebende Wohnnutzung ausgehen.

6.1.2 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)

Da die Flächen entlang der Regensburger Straße durch die gewerbliche Nutzung geprägt sind und dies auch den zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadt entspricht, werden diese Flächen als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt.

Aus Gründen des Schallschutzes werden Schallkontingente in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Betriebe und Anlagen sind nur dann zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Da Tankstellen aufgrund ihrer üblichen baulichen Strukturen i.d.R. nicht in der beabsichtigten geschlossenen Bauweise realisierbar sind, wird diese Nutzung entlang der Regensburger Straße ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass sich aus dem Betrieb von Tankstellen regelmäßig ungewünschte Beeinträchtigungen für die Umgebung ergeben, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Diese sind i.d.R. nicht mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, wie etwa dem Wohnen vereinbar.

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Form von Sexshops, von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie von Vergnügungsstätten betrifft nur eine Nische des breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der erwarteten negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe und der möglicherweise entstehenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind diese nicht zulässig.

Zur Steuerung und Begrenzung des Einzelhandels ist in den Gewerbegebieten Einzelhandel nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Einzelhandelsnutzung wird auf max. 25 % der Bruttogeschoßfläche der einzelnen Gebäude beschränkt. Mit der Begrenzung des Einzelhandels soll der damit verbundene Ziel und Quellverkehr sowie der damit verbundene Lärm unterbunden werden und die Einzelhandelsnutzung auf geeignete Flächen gelenkt werden. Die Ausnahmen können insbesondere für Verkaufsflächen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung gewährt werden (kleinteilige Nahversorgung). Zum Schutz der Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt ist der Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Neumarkter Liste im gesamten Plangebiet unzulässig.

Gewerbliche Anlagen sind in Bezug auf Schall, Geruch, Rauch, Abgase, Erschütterungen usw. so zu gestalten, dass keine Belästigungen in den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entstehen oder die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird.

Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung eines Baugrundstückes ist nicht zulässig, da dies dem Ziel einer geschlossenen Bebauung entlang der Regensburger Straße zuwiderläuft.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. die maximal zulässigen Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bleibt die Nutzung innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche trägt dem Ziel des flächensparenden Bauens Rechnung.

Eine Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, sofern es sich bei der Überschreitung um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

Mit der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 orientiert sich das Nutzungsmaß an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Dieser Wert wird gewählt, um die gewünschte städtebauliche Dichte realisieren zu können.

Um entlang der Regensburger Straße einerseits die gewünschte städtebauliche Kante zu schaffen und andererseits auch einen wirksamen Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Regensburger Straße zu erreichen, sind die Gebäude hier mit mindestens drei Vollgeschoßen zu errichten. Die maximale Anzahl der Vollgeschoße wird auf IV begrenzt, um sicherzustellen, dass sich die Gebäude in Ihrer Kubatur in die Umgebung einfügen.

Entlang des Deininger Weges wird auf die Festsetzung der Untergrenze verzichtet. Die Obergrenze in den Mischgebieten 1 und 2 wird auf III Vollgeschoße begrenzt um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden. Aus Rücksicht auf die nördlich angrenzende kleinteiligere Bebauung wird die Anzahl der Vollgeschoße im MI 3 auf II begrenzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten ebenso Kellergeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mindestens 1,40 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

6.3 Bauweise / Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um für die beabsichtigte Wohnbebauung entlang des Deininger Weges eine mittelfristige Verbesserung der Schallsituation zu erreichen, wird für die gewerblichen Bauflächen an der Regensburger Straße eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind zukünftig riegelartig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Durch den so entstehenden durchgehenden Baukörper wird langfristig eine wirksame Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm der Regensburger Straße erreicht.

In den Mischgebieten gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Hier soll eine übermäßige Verdichtung vermieden werden.

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

In den Baugebieten ist die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangraphisch festgesetzt.

Da die zukünftige Bau- und Nutzungsstruktur zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, wurden die Baugrenzen bewusst großzügig gefasst, um eine flexible Nutzung des Areals zu ermöglichen.

6.5 Ausnahmeregelung zur Überschreitung von Baulinien und -grenzen (§ 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird.

Eine Überschreitung der Baulinien und – Grenzen bis zur Grundstücksgrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Gebäudeteile handelt, die vollständig unter der Erde liegen (z.B. Tiefgaragen).

Entlang der Grenze von gewerblich genutzten Grundstücken ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Hierdurch soll eine Durchgrünung des Quartiers erreicht werden und das Kleinklima verbessert werden.

Die Flächen für Anlagen und Errichtung zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar.

6.6 Dachgestaltung

Entlang der Regensburger Straße, wo die Bebauung durch die gewerbliche Nutzung geprägt ist, sind die Dächer als Satteldach mit max. 30° Dachneigung, als Pultdach mit 10° - 18° Dachneigung, oder als extensiv begrüntes Flachdach (mindestens 60% der Dachfläche) auszuführen. Flachdächer können ausnahmsweise auch mit Kies geschüttet werden.

In den Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung dominieren wird, sind die Dächer als Satteldach mit 24° - 45° Dachneigung oder als Pultdach mit 10° - 18° Dachneigung auszuführen.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Baukörper in die Dachlandschaft der umliegenden Bebauung einfügen. Garagen oder gewerblich genutzte Gebäude können darüber hinaus als extensiv begrüntes Flachdach (mindestens 60% der Dachfläche) ausgeführt werden. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Um sich an der regionalen Bautradition zu orientieren, ist die Dachdeckung der Satteldächer mit naturroten oder rotbraunen Pfannen oder Ziegeln auszuführen. Für gewerblich genutzte Gebäude, die aufgrund der großen Dachflächen nicht mit Ziegeln gedeckt werden, sind darüber hinaus auch Deckungen aus Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnlichen und farblich zurückhaltenden Falzblecheindeckungen oder Wellplatten zulässig.

Dacheindeckungen aus Metall sind ausschließlich in beschichteter Ausführung zulässig. Die Beschichtung muss gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Die Funktion der Beschichtung ist auf Dauer zu unterhalten.

6.7 Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 21a BauNVO)

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu mindern, sind Stellplätze in ausreichender Zahl auf Privatgrund nachzuweisen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind alle Pkw-Stellplätze in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen). Ausnahmen können für behindertengerechte Stellplätze gewährt werden, um einen barrierefreien Zugang zu gewährleisten.

Entlang der Regensburger Straße verläuft ein Geh- und Radweg. Um eine Gefährdung der Passanten durch ausparkende Fahrzeuge zu vermeiden, sind Stellplätze in der Vorzone der Gebäude unzulässig.

Um eine ungewünschte Häufung von Querungen des Geh- und Radwegs zu vermeiden, sind je Grundstück max. zwei Zufahrten zu den Stellplätzen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Zur Durchgrünung der Stellplatzflächen sind diese durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mindestens 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum der Qualität gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen. Hierdurch soll Nahmobilität gefördert und Beeinträchtigungen durch wild abgestellte Fahrräder vermieden werden.

Um eine ungeordnete Nutzung und Verdichtung der Freiflächen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeschränkt: außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen lediglich bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig. Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten, im Vorgartenbereich 5,0 m.

6.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, sich gestalterisch negativ auf die Umgebung auszuwirken. Anlagen der Außenwerbung sind daher nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 5,0 m über OK Erdgeschoßfußboden, jedoch mindestens 50 cm unterhalb der Traufe anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung sind unzulässig.

Ab 4000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit weniger als 3 qm Ansichtsfläche im überbaubaren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 2,80 m über Geländeoberkante befindet. Diese Werbepylonen bedürfen einer gesonderten Baugenehmigung.

Ein weiteres Anliegen ist, durch den Ausschluss von aufdringlicher Leuchtwerbung die Lichtverschmutzung bzw. „optische Verschmutzung“ einzudämmen. Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift-/zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist daher ebenso unzulässig wie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (Skybeamer). Leuchtflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtflächen 4 qm nicht überschreiten.

Weiterhin sind Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, unzulässig. Dies liegt darin begründet, dass wahrnehmbare akustische Werbung im öffentlichen Raum mit erheblichen

Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen oder Geschäfts- und Büroräume verbunden ist: Die Einwirkung erfolgt permanent über das Gehör und ist nicht durch „Wegsehen“ abstellbar. Akustische Werbung beeinflusst besonders negativ das sowohl durch optische als auch akustische Wahrnehmung bestimmte Erleben einer Stadt und ist folglich unzulässig.

Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen max. 0,9 m ausladen und eine Fläche von 1,2 qm nicht überschreiten.

Je angefangene 2500 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig.

Je angefangene 2500 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes ohne Galgen zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig.

6.9 Einfriedungen

Um insbesondere bei der kleinteiligeren Wohnbebauung ein gleichmäßiges Erscheinungsbild der straßenseitigen Einfriedungen zu entwickeln, sind die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen als senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m auszuführen. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind drüber hinaus Maschendrahtzäune in grüner Farbe, oder verzinkte Stabgitterzäune zulässig.

Da gewerblich genutzte Grundstücke meist ein höheres Schutzbedürfnis haben, sind hier auch Einfriedungen mit Metallgitterzäunen mit max. 1,80 m Höhe zulässig.

Sockel sind bei allen Zäunen nur bis zu maximal 20 cm Höhe zulässig.

6.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Grünkonzept „Unterm Weinberg“ der Stadt Neumarkt i.d.Opf. ist auf der Trasse der ehemaligen Bahngleise eine Grünverbindung von den Sportplatzflächen nach Osten zum Alb-Trauf vorgesehen. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird daher ein Fuß- und Radweg als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung des öffentlichen Fuß- und Radwegs soll die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Individualverkehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird auch entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Möglichkeit geschaffen, einen weiteren Fuß- und Radweg zu realisieren.

Durch die Festsetzung dieser Grünfläche wird die Vorgabe aus dem Rahmenplan umgesetzt, die Wegeverbindung gestalterisch aufgewertet und die Flächenversiegelung im Plangebiet reduziert.

6.11 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aufgrund der positiven kleinklimatischen Wirkung auf das Straßenklima ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf bestrebt, die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen voranzutreiben. Aus diesen und gestalterischen Gründen werden entlang des Fußwegs zum Deininger Weg Baumpflanzungen festgesetzt.

Bei der Begrünung der Fuß und Radwegeverbindung sind einheitliche Baumarten (Laubbaum 2. Ordnung, Stammumfang 16/18) zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Da nicht grundsätzlich auszuschließen ist, dass die im Plan verzeichnete Lage in Einzelfällen mit der Lage von Versorgungsleitungen oder anderen Zwangspunkten kollidiert, ist eine Verschiebung der Baumstandorte zulässig. Auf eine gleichmäßige bzw. symmetrische Reihung der Bäume sollte jedoch geachtet werden.

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

Zur Durchgrünung des Quartiers ist je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer oder standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und großwüchsigen, nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben. Baumpflanzungen über Stellplätzen können angerechnet werden.

Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung, sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.

Zum Schutz des Bodens ist der belebte Oberboden bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur optischen Aufwertung sind Fassaden gewerblich genutzter Gebäude ab einer Länge von 5 m mit geeigneten Pflanzen zu begrünen, soweit sie nicht durch Fenster oder Türen und Tore unterbrochen sind. Für die Begrünung sind je 5 m mindestens 3 Pflanzen vorzusehen.

Zur Pflanzung empfohlen werden:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und großräumige Freiflächen; mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 18-20

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| – Baum-Hasel | <i>Corylus colurna</i> |
| – Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| – Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| – Weiß-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| – Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| – Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| – Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| – Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| – Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| – Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| – Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, etc.; mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen STU 16-18

– Feld-Ahorn	Acer campestre
– Eberesche	Sorbus aucuparia
– Elsbeere	Sorbus torminalis
– Holzapfel	Malus sylvestris
– Vogel-Kirsche	Prunus avium
– Mehlbeere	Sorbus aria
– Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
– Rotdorn	Crataegus laevigata
– Stadt-Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
– Weißdorn	Crataegus monogyna

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.,

Pflanzdichte: 1 Stück pro 1,5 m², Pflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Exemplaren einer Art

Geeignete Sträucher:

– Berberitze	Berberis vulgaris
– Felsenbirne	Amelanchier ovalis
– Hartriegel	Cornus sanguinea
– Hasel	Corylus avellana
– Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
– Holunder	Sambucus nigra
– Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
– Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
– Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
– Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
– Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
– Stachelbeere	Ribes uva-crispa
– Traubenkirsche	Prunus padus
– Weide	Salix spec.
– Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
– Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
– Wildrose	Rosa spec.

6.13 Regelungen zum Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu minimieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind daher mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist unbelastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Nur wenn nachgewiesen wird, dass dies technisch nicht möglich ist, kann eine Einleitung in Kanalisation erfolgen. Eine entsprechende Rückhaltung und Drosselung ist dann erforderlich. Zur Genehmigung der Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Baugesuche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionswasser oder Sonderabfälle entstehen sind mit der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Neumarkt abzustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

7 Immissionsschutz / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Lärmimmissionen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Gewerbe- als auch von Verkehrslärm betroffen. Die Lärmsituation wurde daher im schallimmissionsschutztechnischen Bericht der IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, Bericht Nr. be-14.7699-b01b vom 27.10.2015 untersucht, um die Belange des Schallschutzes umfassend beurteilen zu können. Mit der Untersuchung und den daraus resultierenden Festsetzungen soll insbesondere auch gewährleistet werden, dass ein verträgliches Nebeneinander des Gewerbes entlang der Regensburger Straße und einer Wohnnutzung entlang des Deininger Weges umgesetzt wird.

Mit Planwerten in Form von 3 dB bzw. 6 dB reduzierten Orientierungswerten an den maßgebenden Immissionsorten wird die schalltechnische Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen innerhalb sowie auch außerhalb des B-Plangebietes (vgl. Abschnitte 5.4 und 5.5 im v. g. IBAS-Bericht) in einem ausreichenden Maße berücksichtigt. Insbesondere an den Aufpunkten IO 1.5 ... 1.7 in den östlich gelegenen Wohnbauflächen (gekennzeichnet mit WA) wird mit der dort zugrunde gelegten strengeren Reglementierung auf die erhöhte Schutzwürdigkeit des benachbarten Wohngebietes abgehoben.

7.1 Gewerbelärm

Die Berechnungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet infolge der gewerblichen und industriellen Nutzungen im Umfeld des B-Planes führen zu Beurteilungspegeln, die unter den heranzuziehenden Orientierungswerten zur Tagzeit von 60 dB(A) und 45 dB(A) nachts liegen.

Vorhandene Gewerbebetriebe im Plangebiet sind bereits jetzt aufgrund der Vorgaben aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan sowie entsprechend der Vorgaben aus der TA Lärm reglementiert. Beachtenswert sind in diesem Zusammenhang mögliche neue Wohnungen in den künftigen Mischgebieten.

In der Abwägung zwischen dem städtebaulichen Ziel der Revitalisierung der innerstädtischen Flächen und den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden hinsichtlich des Gewerbelärms insbesondere folgende Lösungsansätze betrachtet:

Die Ausweisung eines unempfindlicheren Baugebietstyps:

- Gewerbegebiet (mit Einschränkungen) nach § 8 BauNVO

Eine Ausweisung von Flächen als immissionsschutzrechtlich robustere (eingeschränkte) Gewerbegebiete scheidet angesichts des Ziels der Bereitstellung von Wohnraum in der Innenstadt aus.

- Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Der Gebietstyp des Kerngebietes wurde explizit nicht gewählt, da er insbesondere die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Kultur vorsieht, und somit nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt für diese Gebiet entspricht. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist hinsichtlich der Schallbelastung jedoch durchaus vergleichbar.

Mit Blick auf das Planungsziel, innerstädtischen Wohnraum bereit zu stellen, ist im Mischgebiet ein strenges Festhalten an den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht möglich.

Die in diesem Verfahren zugrunde gelegten Lärmwerte orientieren sich daher an denen eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO. In Kerngebieten ist das Wohnen grundsätzlich zulässig, die Lärmwerte entsprechen jedoch denen eines Gewerbegebietes.

Eine beispielhafte Überprüfung der Geräuschsituation zweier bestehender Gewerbebetriebe im B-Plan zeigt, dass sich eine gemischte Nutzung innerhalb des Plangebietes mit vorhandenem Gewerbe und bestehenden sowie geplanten Wohnnutzungen bei Beachtung der Schallschutzbelange verträglich in das Bebauungsplankonzept einfügen lässt. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Einstufung des betreffenden B-Planbereiches als Mischgebiet ist dabei von keinen weiteren Einschränkungen für die innerhalb des Plangebietes bestehenden gewerblichen Nutzungen bzgl. der Immissionsorte innerhalb und außerhalb auszugehen.

Schallemissionskontingentierung:

Hierzu werden die gewerblichen Bauflächen entlang der Regensburger Straße mit Schallemissionskontingenten gem. DIN 45691 versehen. Dabei soll einerseits der Bestand bereits vorhandener Betriebe gesichert werden. Des Weiteren ist ein ausreichender Schutz der Wohnnachbarschaft, sowohl im Umfeld als auch innerhalb des Plangebietes, vor unzumutbaren Geräuschemissionen durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb der betreffenden Flächen zu gewährleisten.

7.2 Schallemissionskontingentierung

Als Mittel des Schallschutzes kommen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vornehmlich Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Betracht. Als Festsetzungen bieten sich aus fachlicher Sicht Emissionsanteile an. Ziel einer Kontingentierung ist es, sicherzustellen, dass an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft des Planungsgebietes die anzustrebenden Orientierungswert-/ Immissionsanteile von allen Anlagen bzw. Betrieben auf den betreffenden Kontingentierungsflächen zusammen eingehalten werden (Summenwirkung).

Gemäß DIN 45691 bezeichnet der Planwert den Beurteilungspegel, der von den einwirkenden Geräuschen von Betrieben und Anlagen im Plangebiet (BPlan Umgriff) am jeweiligen Immissionsort nicht überschritten werden darf. Der Planwert errechnet sich aus dem Gesamtimmissionswert abzüglich der Vorbelastung.

Dazu wurden an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten benachbarten gemischten Bauflächen (gekennzeichnet mit MI) und Wohnbauflächen (gekennzeichnet mit WA) im Umfeld des B-Planes sowie auch innerhalb des Plangebietes Immissionsorte gewählt, an denen eine Überschreitung der Orientierungswerte am ehesten zu erwarten ist. Des Weiteren wurden zur Einbeziehung geplanter Wohnnutzungen im Plangebiet Aufpunkte auf den zu den Gewerbeflächen benachbarten Bereichen, in einer Entfernung von jeweils 3 m von den Grundstücksgrenzen, betrachtet.

Im Hinblick auf einen ausreichenden Schutz der Wohnnachbarschaft vor unzumutbaren Gewebelärmimmissionen wurden bzgl. der Immissionsorte aus fachtechnischer Sicht geeignete Immissionspegelanteile (Planwerte) ermittelt. Und zwar für die WA-Gebiete, östlich des Plangebietes, Planwerte, die 6 dB unter den betreffenden Orientierungswerten liegen. Bzgl. der Aufpunkte in den benachbarten MI-Gebieten wird auf eine Reduzierung der heranzuziehenden Orientierungswerte um 3 dB abgestellt.

Die Immissionsorte sowie die jeweiligen Planwerte sind den Schalltechnischen Untersuchungen des Büro IBAS vom 27.10.2015, be-14.7699-b01b, (siehe Anhang) zu entnehmen.

Für die Immissionsorte innerhalb des Plangebietes werden nachfolgend entsprechend der oben genannten Herangehensweise die Orientierungswerte für ein Kerngebiet zugrunde gelegt. Dies führt zu folgenden Emissionskontingenten:

Emissionskontingente nach DIN 45691

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Teilfläche GEe 1	63	48
Teilfläche GEe 2	62	47

Für die Immissionsorte im MI-Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 135 "Regensburger Straße / Johann-Koller-Weg" erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Bereich	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
innerhalb B-Plan Nr. 135	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist ein schalltechnischer Nachweis mit den Antragsunterlagen vorzulegen, um sicherzustellen, dass die Erfordernisse des Schallschutzes gemäß den Anforderungen des Bebauungsplanes erfüllt werden.

Fazit:

Zur Tagzeit ergeben sich bis auf den Flächen GEe 1 und GEe 2 Emissionskontingente, mit denen typische gewerbliche Nutzungen aus schalltechnischer Sicht komfortabel darstellbar sind. Zur Nachtzeit sind eingeschränkte Nutzungen, mit entsprechend sorgfältiger Schallschutzplanung, möglich.

7.3 Sportanlagenlärm

Für das Bebauungsplangebiet in Nachbarschaft zu bestehenden Sportanlagen des ASV 1860 Neumarkt (Fußball) wurden schalltechnische Untersuchungen auf der Basis der 18. BImSchV hinsichtlich der zu erwartenden Sportlärmwirkungen vorgenommen. Um die möglichen Auslastungen der Sportanlagen, insbesondere während der Ruhezeiten gem. 18. BImSchV, einzubeziehen, wurden 2 Szenarien betrachtet. Die im Kapitel 5.3 bzw. in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchungen (siehe Anhang) dargestellten Ergebnisse zeigen, dass mit einem regulären Fußball-Ligaspiel während der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) im ASV-Stadion bzw. mit einem Trainingsbetrieb auf den Rasenflächen werktags innerhalb der Ruhezeiten 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr die Anforderung der 18. BImSchV bzgl. eines Mischgebietes innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes sicher eingehalten werden.

7.4 Verkehrslärm

Aus den Untersuchungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen- und Bahnverkehr) resultieren innerhalb der Baugrenzen Immissionspegel zur Tagzeit im mittleren Plangebiet von bis zu 60 dB(A) bzw. an den straßenseitigen Randbereichen auch bis zu 70 dB(A), womit insbesondere entlang der Regensburger Straße und des Deininger Weges der heranzuziehende Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags überschritten wird. Zur Nachtzeit liegen die berechneten Pegel mit bis zu 60 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet über dem Orientierungswert für den öffentlichen Verkehr von 50 dB(A) nachts in MI-Gebieten.

In der Abwägung zwischen dem städtebaulichen Ziel der Revitalisierung der innerstädtischen Flächen und den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden hinsichtlich des Verkehrslärms insbesondere folgende Lösungsansätze betrachtet:

Die Ausweisung eines unempfindlicheren Baugebietstyps:

- Gewerbegebiet (mit Einschränkungen) nach § 8 BauNVO

Eine Ausweisung Flächen als immissionsschutzrechtlich robustere (eingeschränkte) Gewerbegebiete scheidet angesichts des Ziels der Bereitstellung Wohnraum in der Innenstadt aus.

- Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Der Gebietstyp des Kerngebietes wurde explizit nicht gewählt, da er insbesondere die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Kultur vorsieht, und somit nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt für diese Gebiet entspricht. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist hinsichtlich der Schallbelastung jedoch durchaus vergleichbar.

Mit Blick auf das Planungsziel, innerstädtischen Wohnraum bereit zu stellen, ist im Mischgebiet ein strenges Festhalten an den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht möglich.

Die in diesem Verfahren zugrunde gelegten Lärmwerte orientieren sich daher an denen eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO. In Kerngebieten ist das Wohnen grundsätzlich zulässig, die Lärmwerte entsprechen jedoch denen eines Gewerbegebietes.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / -wall):

Zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrsräuschimmissionen wären grundsätzlich vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle etc.) vorzusehen.

Entlang der Bahnlinie stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um einen wirksamen Schallschutz in Form eines Walles oder eine Wand zu realisieren. Eine Schallschutzwand entlang der Regensburger Straße lässt sich aufgrund der zahlreichen Bestandsgebäude und Grundstückszufahren nicht umsetzen.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in Kombination mit einer Mindestgeschossigkeit und einer Baulinie, wird aber erreicht, dass bei neuen Bauvorhaben Zug um Zug eine Minderung der Schallbelastung im Plangebiet eintritt.

Entlang des Deininger Weges wurde auf die Festsetzung einer riegelartigen Bebauung verzichtet. Hier liegt die lärmbelastete Fassade im Westen. Schlafräume aber auch Wohn- und Freibereiche müssten bei einer geschlossenen Bebauung auf die schallabgewandte Ostseite gelegt werden, was den Wohnwert deutlich mindern würde.

Bei einer südorientierten Zeilenbebauung wird die Fassadenfläche, die dem Schall zugewandt ist minimiert. Wohn- und Freibereiche können nach Süden orientiert werden. Um dem Bauherren

diese Freiheit zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung verzichtet.

Lärmpegelbereiche:

Um bei der Planung der Gebäude ausreichende Grundlagen für die Ausgestaltung der Schallschutzmaßnahmen bereit zu stellen, werden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche festgelegt, nach denen die Bauteile zu bemessen sind um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten und die im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden müssen.

7.5 Lärmpegelbereiche:

Die Festsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile an den geplanten Gebäuden erfolgt auf der Grundlage der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109, Ausgabe November 1989 12.161, in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach vorgenannter Norm zu führen.

Mit dem Vorgehen nach der DIN 4109 (89) ist zu beachten, dass bei Schlafräumen nur dann ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm erreicht wird, wenn der Beurteilungspegel zur Nachtzeit mindestens 10 dB niedriger ist, als der Beurteilungspegel zur Tagzeit.

Unterschreitet der Beurteilungspegel zur Nachtzeit den Beurteilungspegel zur Tagzeit um weniger als 10 dB, so soll entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) Bayern 12.211 der "maßgebliche Außenlärmpegel" für die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (89) an Schlafräumen aus den Beurteilungspegeln der Nachtzeit unter Berücksichtigung eines Zuschlages von $10+3 = 13$ dB bestimmt werden.

Im vorliegenden Fall resultieren für den Planbereich innerhalb der Baugrenzen folgende Lärmpegelbereiche in Anlehnung an die DIN 4109 (89) unter Berücksichtigung der erhöhten Schallimmissionen zur Nachtzeit:

- Bereiche mit Außenlärmpegel	56-60 dB(A)	Lärmpegelbereich II
- Bereiche mit Außenlärmpegel	61-65 dB(A)	Lärmpegelbereich III
- Bereiche mit Außenlärmpegel	66-70 dB(A)	Lärmpegelbereich IV
- Bereiche mit Außenlärmpegel	71-75 dB(A)	Lärmpegelbereich V

Entsprechende graphische Darstellung der im Untersuchungsbereich auftretenden Lärmpegelbereiche in Anlehnung an die DIN 4109 (89) unter Berücksichtigung der erhöhten Schallimmissionen zur Nachtzeit sind in der Anlage 7 des Gutachtens beigefügt, wobei hier für jede Geschosshöhe der resultierende Lärmpegelbereich (LPB) innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes dargestellt ist.

Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, bei der Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen die höheren Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der erhöhten Schallimmissionen zur Nachtzeit zu Grunde zu legen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den gekennzeichneten Gebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen möglich:

- Sofern ein passiver Schallschutz durch Raumanordnung (Lärmschutzgrundriss) erfolgt, dürfen Fenster der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ausschließlich an den schallabgewandten Fassaden orientiert werden.
- Sofern eine derartige lärmorientierte Grundrissplanung nicht geplant ist, sind zum Schutz der o.g. Aufenthaltsräume an den straßenzugewandten Fassaden bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Doppelfassaden, Vorbauten (z.B. mit Schallschutzverglasung versehene Loggien, Wintergärten, Laubengänge) oder vergleichbare Maßnahmen erforderlich. Bei allen vorgenannten Maßnahmen ist es wichtig, dass diese an keiner Stelle unterbrochen sind und dicht (fugenlos) an die Gebäude angeschlossen werden. Die seitliche Schalleinwirkung ist zu beachten. Bei der Planung von Doppelfassaden ist auf die Beeinträchtigung der Vertraulichkeit in den Innenräumen durch die erhöhten Reflexionen von der äußeren Fassadenschale zu achten.
- Für Schlafräume sind ggf. geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale RLT- Anlage im Gebäude erforderlich. Mit dieser Maßnahme soll erreicht werden, dass gesundes Wohnen und Schlafen bei hoher Luftqualität sowie maximaler Ruhe möglich ist.
- Für Außenwohnbereiche einer Wohnung (Balkone, Terrassen etc.) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und/oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, sicherzustellen, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenbereichen der zulässige Orientierungswert „tags“ der DIN 18005 von 60 dB(A) eingehalten wird.

Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

Für die Vorhaben im Plangebiet ist der ausreichende Schallschutz gegenüber den Verkehrsimmissionen und den benachbarten gewerblichen Bauflächen im Bauantrag nachzuweisen.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Büro IBAS, Bericht be-14.7699-b01b, sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass die, nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise; Ausgabe November 1989" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN -- Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin), geforderten Schalldämmmaße entsprechend den festgelegten Lärmpegelbereichen nachgewiesen werden. Die durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, Iso-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert.

7.6 Geruchsemissionen

Ebenso wie der Schall, können Geruchsemissionen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.

Eine Überprüfung der im Gebiet genehmigten Nutzungen ergab keine, in Bezug auf den Geruch, immissionsschutztechnisch relevanten Nutzungen.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Blockheizkraftwerk betrieben. Für die Errichtung des Blockheizkraftwerkes war aufgrund der geringen Größe keine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass - bei ordnungsgemäßigem Betrieb - es nicht zu unzumutbaren Geruchsbelästigungen kommt.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebiets an der B 8 und ist dadurch mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die A3 ist in Richtung Norden über die AS Neumarkt in ca. 7,5 km, und in Richtung Süden über die AS Neumarkt-Ost in ca. 10,5 km zu erreichen.

Im Süden des Plangebietes und am Johann-Koller-Weg führen Stichstraßen in das Plangebiet. Weitere Stichstraßen zur Erschließung der hinter liegenden Grundstücke sind grundsätzlich denkbar. Ebenso ist denkbar, das Gelände über zentrale Tiefgaragenzufahrten oder private Erschließungen anzudienen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch kein konkretes Bebauungskonzept vorliegt, wird auf die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen verzichtet.

8.1.1 ÖPNV

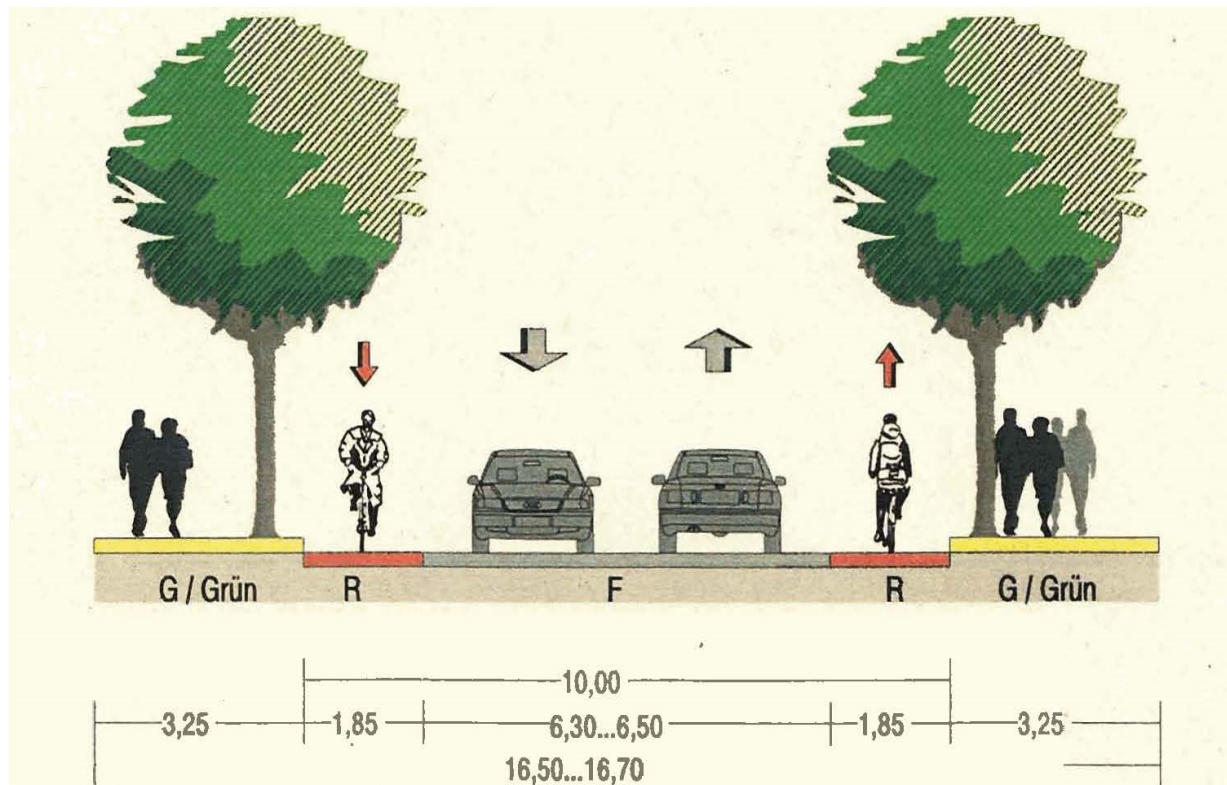
An das Netz des ÖPNV ist das Plangebiet durch das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) sowie das regionale Busliniennetz des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) angeschlossen. An der Regensburger Straße befindet sich die Bushaltestelle der Regionalbuslinie 513, sowie der Stadtbuslinien 567 und 568 unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplans. An der Haltestelle „Sportzentrum“ am Deininger Weg hält die Stadtbuslinie 568.

Die Buslinien stellen eine attraktive Anbindung an den Bahnhof Neumarkt i.d.OPf und damit auch an den Regionalverkehr, mit direkten Verbindungen in Richtung Nürnberg und Regensburg sicher.

8.1.2 Fuß- und Radverkehr

Die Qualität der Erreichbarkeit für den nicht motorisierten Verkehr kann bereits heute in Bezug auf Freiräume, Bewegungsmöglichkeiten und Straßenquerungen für Fußgänger als zufriedenstellend bewertet werden. Entlang der Regensburger Straße besteht bereits ein Radweg mit eigenen fahrtrichtungsgebundenen Spuren. Ansonsten sind straßenbegleitende Gehwege vorhanden.

Zur Verbesserung der Qualität, ist beabsichtigt die Geh und Radwege mittelfristig neu zu ordnen. Hierzu wurde im Zuge des Gesamtverkehrsplanes vom Büro R+T ein Regelquerschnitt entwickelt, bei dem der Radverkehr auf einem Seitenstreifen der Fahrbahn geführt wird.



Regelquerschnitt Regensburger Straße, Quelle Gesamtverkehrsplan von R+T

Mit der Neuabgrenzung der Verkehrsflächen in diesem Bebauungsplan, wird der Straßenraum hierzu in ausreichender Breite gesichert.

Mit der Festsetzung des öffentlichen Fuß- und Radwegs in der Mitte des Plangebietes soll die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Individualverkehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird auch entlang der südlichen Plangeietsgrenze die Möglichkeit geschaffen, einen weiteren Fuß- und Radweg zu realisieren. (Siehe hierzu auch 6.10)

8.1.3 Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) des Gesetzgebers zugrunde zu legen.

Im Deininger Weg soll durch die Anlage von Längsparkbuchten einerseits öffentlicher Parkraum bereitgestellt werden, andererseits soll durch die alternierende Verschwenkung der Fahrbahn die Geschwindigkeit im Deininger Weg reduziert werden. Auch hier wird mit der Neuabgrenzung der Verkehrsflächen in diesem Bebauungsplan der Straßenraum in ausreichender Breite gesichert.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Versorgung

Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Gas und Strom kann von den Stadtwerken Neumarkt i.d.OPf. durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

8.2.2 Entsorgung

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

Es ist vorgesehen, die Bauflächen im Trennsystem zu entwässern, um langfristig eine Entlastung der Abwasserbeseitigung von unbelasteten Oberflächenwassern zu erreichen. Bis auf weiteres werden die Schmutzwässer in die umliegenden Mischwasserkanäle und in die städtische Kläranlage abgeleitet. Ausreichende Kapazitätsreserven im Kanalnetz und in der Kläranlage für das Schmutzwasser sind vorhanden.

9 Bodenschutz und Denkmalpflege

9.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert.

9.2 Denkmalschutz

Aus Sicht der Denkmalpflege liegen derzeit keine Erkenntnisse oder Hinweise auf vor- und frühgeschichtliche Denkmäler oder Funde im Bereich der vorgelegten Planung vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Statistische Kenngrößen

Größe des Geltungsbereiches	ca. 6,40 ha
- hiervon	
- Gewerbegebiet	ca. 1,35 ha
- Mischgebiet	ca. 4,15 ha
- öffentliche Grünfläche	ca. 0,05 ha
- Verkehrsfläche	ca. 0,85 ha

Neumarkt i.d.OPf., den 31.05.2016

11 Anhang

- IBAS Ingenieurgesellschaft, 27.10.2015: Bebauungsplan 135 „Regensburger Strasse – Johann-Koller-Weg“ der Stadt Neumarkt i.d.OPf.. Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung. Bericht-Nr.: be-14.7699-b01b. Bayreuth