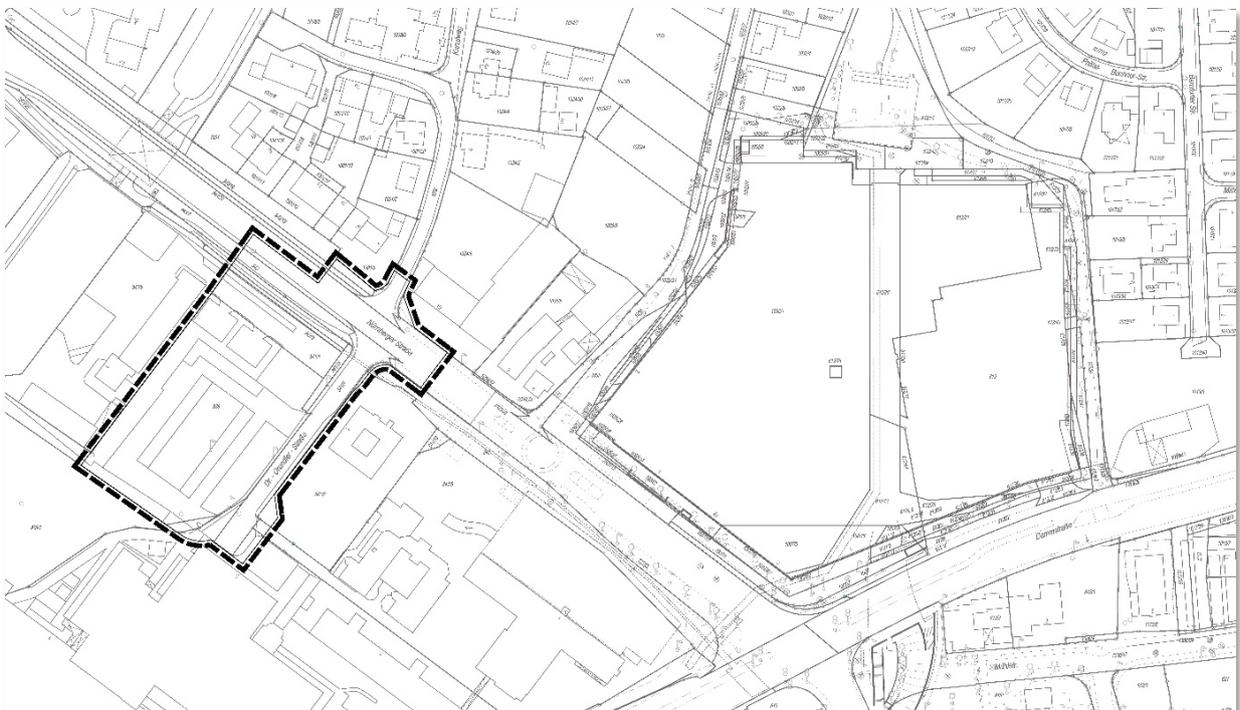




## Bebauungsplan „054/4 - 3. Änderung Unteres Tor II“

### Satzungsexemplar



### Begründung

Neumarkt i.d.OPf., den 28.05.2020

**Auftraggeber:**

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

Ansprechpartner:  
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann

**Bearbeitung:**

# AS+P

**AS+P Albert Speer + Partner GmbH**  
Hedderichstraße 108 - 110  
60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 - 60 50 110  
E-Mail: [mail@as-p.de](mailto:mail@as-p.de)  
Internet: [www.as-p.de](http://www.as-p.de)

in Zusammenarbeit mit:

- Lösch Landschaftsarchitektur, Amberg
- R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing Ralf Huber-Erler, Darmstadt
- BPR Dr. Bernhard Schäpertöns & Partner Beraten | Planen | Realisieren, München
- Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg
- BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Köln, Köln
- Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg
- DISTLER • Architekten + Ingenieure GmbH, Neumarkt i.d.OPf.
- Müller-BBM GmbH, Karlsruhe
- Dr. Karl-Heinz Präsl Sachverständigenbüro für Grundwasser, Velden/Vils
- Bögl Gierer Architekten GmbH, München
- brenner BERNARD - ingenieure GmbH, Köln

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>1</b>
<b>Begründung</b> .....	<b>2</b>
1. <i>Erfordernis der Planaufstellung</i> .....	2
1.1    Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	2
1.2    1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	2
1.3    2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	3
1.4    3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	3
2. <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> .....	4
2.1    Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	4
2.2    1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	4
2.3    2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	4
2.4    3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	4
3. <i>Planverfahren</i> .....	5
3.1    Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	5
3.1.1    Aufstellungsbeschluss .....	5
3.1.2    Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	5
3.1.3    Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	5
3.1.4    Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	5
3.1.5    Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	6
3.1.6    Erneute (2.) öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) .....	6
3.1.7    Erneute (2.) förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 2 BauGB).....	7
3.1.8    Satzung.....	7
3.2    1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	7
3.2.1    Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	7
3.2.2    Aufstellungsbeschluss .....	9
3.2.3    Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	9
3.2.4    Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	10
3.2.5    Satzung.....	10
3.3    2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	10
3.3.1    Aufstellungsbeschluss .....	10
3.3.2    Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	10
3.3.3    Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	11
3.3.4    Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	11
3.3.5    Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	11
3.4    3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	12
3.4.1    Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	12
3.4.2    Aufstellungsbeschluss .....	12
3.4.3    Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	13
3.4.4    Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	13
4. <i>Geltungsbereich</i> .....	14
4.1    Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	14
4.1.1    Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung .....	14

4.1.2	Geltungsbereich zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung .....	14
4.2	Geltungsbereich zur 1. (vereinfachten) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	15
4.3	Geltungsbereich zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	16
4.4	Geltungsbereich zur 3. Änderung, Bebauungsplan Nr.054/4 „Unteres Tor II“ .....	17
5.	<i>Vorgaben für das Plangebiet</i> .....	19
5.1	Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	19
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	19
5.1.2	Regionalplan Region Regensburg.....	21
5.1.3	Vereinfachtes Raumordnungsverfahren .....	22
5.1.4	Einhaltung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung .....	23
5.2	Flächennutzungsplan Neumarkt i. d. OPf. ....	23
5.2.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	23
5.2.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	25
5.2.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	25
5.2.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	28
5.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	29
5.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	29
5.3.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	30
5.3.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	30
5.4	Kommunale Satzungen .....	30
5.4.1	Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Neumarkt .....	30
5.4.2	Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen der Stadt Neumarkt .....	31
5.5	Sonstige rechtliche Vorgaben - Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) .....	31
6.	<i>Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation</i> .....	32
6.1	Gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten .....	32
6.1.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	32
6.1.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	32
6.1.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	33
6.2	Verkehrsanbindung .....	33
6.3	Einzelhandel .....	34
6.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	34
6.3.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	35
6.3.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	36
6.4	Ortsbild .....	38
6.4.1	Bebauungsplans Nr. 54/1 und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	38
6.4.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	39
6.4.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	40
6.5	Eigentumsverhältnisse .....	40
6.5.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	40
6.5.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	41
6.5.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	41
6.6	Natur und Landschaft .....	41

6.6.1	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	41
7.	<i>Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung</i>	42
7.1	Vorhaben „NeuerMarkt“	42
7.1.1	Bauliches Konzept	42
7.1.2	Einzelhandelsgutachten/Verträglichkeitsanalyse	44
7.2	Konzept für den Bereich Dr.-Grundler-Straße	52
7.2.1	Bauliches Konzept	52
7.2.2	Einzelhandelsgutachten/Verträglichkeitsanalyse	53
7.3	Konzept für die Mischgebiete	55
7.3.1	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	55
7.4	Neugestaltung des öffentlichen Raums	56
7.4.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	56
7.4.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	56
7.4.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	56
7.5	Planungsalternativen	57
7.5.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	57
7.5.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	58
7.5.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	59
8.	<i>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</i>	60
8.1	Lärm	60
8.1.1	Verkehrslärm	60
8.1.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	67
8.1.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	67
8.1.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	70
8.2	Luftschadstoffe	71
8.2.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	71
8.2.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	71
8.2.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	72
8.2.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	72
8.3	Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung/ Verschattung	72
8.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	72
8.3.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	73
8.3.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	73
8.3.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	74
9.	<i>Belange der Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</i>	75
9.1	Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	75
9.2	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	76
9.2.1	Verträglichkeitsanalyse, Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	76
9.2.2	Verträglichkeitsanalyse, 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	78
9.2.3	Gutachtliche Stellungnahme, 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	79
9.2.4	Landesplanerische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	79
9.2.5	Abstimmung zum Erfordernis eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	80
9.2.6	Umsetzung im Bebauungsplan	80
9.2.7	Fazit	80

10.	<i>Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Ortsbildes</i> .....	81
10.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	81
10.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	82
10.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	82
10.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	84
11.	<i>Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</i> .....	86
11.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	86
11.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	86
11.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	86
11.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	86
12.	<i>Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung</i> .....	87
12.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 .....	87
12.1.1	Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen) .....	87
12.1.2	Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen) .....	87
12.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	88
12.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	88
12.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	89
13.	<i>Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</i> .....	90
13.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	90
13.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	91
13.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	91
13.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	92
14.	<i>Belange der Versorgung und Entsorgung</i> .....	93
14.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	93
14.1.1	Versorgung .....	93
14.1.2	Entsorgung .....	93
14.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	93
14.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	94
14.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	94
15.	<i>Belange des Verkehrs</i> .....	95
15.1	Kfz-Verkehr.....	95
15.1.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	95
15.1.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	97
15.1.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	97
15.1.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	99
15.2	Garagen, Stellplätze.....	100
15.2.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	100
15.2.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	102
15.2.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	103
15.2.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	104
15.3	Fuß- und Radfahrverkehr .....	104
15.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	104

15.3.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	107
15.3.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	107
15.3.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	107
15.4	Öffentlicher Personennahverkehr	108
15.4.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	108
15.4.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	108
15.4.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	108
15.4.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	109
16.	<i>Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen</i>	110
16.1	Integrierter Gesamtverkehrsplan	110
16.1.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	110
16.1.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	113
16.1.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“	113
16.2	Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie	113
16.2.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“	113
16.2.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	114
16.2.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	114
16.3	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz...	114
16.3.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“	114
16.3.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“	115
17.	<i>Begründung der städtebaulichen Festsetzungen</i>	118
17.1	Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	118
17.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	118
17.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	130
17.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	137
17.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	139
17.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	141
17.1.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	142
17.1.7	Bereiche für Ein- und Ausfahrt, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	143
17.1.8	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	143
17.1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	144
17.1.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	145
17.1.11	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	147
17.1.12	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	151
17.1.13	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)	153
17.2	Auf Landesrecht beruhende Regelungen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB)	155
17.2.1	Tiefe der Abstandsflächen in den Mischgebieten	155

17.2.2	Abweichung von der Vorgartensatzung.....	156
17.3	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	156
17.3.1	Werbeanlagen .....	156
17.3.2	Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ .....	161
17.4	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB): Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	166
17.4.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“, 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	166
17.4.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	166
17.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	167
17.5.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“, 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	167
17.5.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	167
17.5.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“.....	167
18.	<i>Städtebaulicher Vertrag</i> .....	168
18.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“.....	168
18.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	168
18.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	168
18.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“.....	168
19.	<i>Monitoring</i> .....	169
19.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“.....	169
19.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	169
19.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	169
19.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“.....	170
20.	<i>Flächen und Kosten</i> .....	171
20.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“.....	171
20.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	171
20.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	172
20.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“.....	172
21.	<i>Rechtsgrundlagen</i> .....	173
22.	<i>Verzeichnis der Gutachten</i> .....	174
22.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“.....	174
22.2	1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.....	174
22.3	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	174
22.4	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“.....	175
23.	<i>Anhang</i> .....	176
23.1	Begleitpläne.....	176
23.1.1	Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ .....	176
23.1.2	2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“.....	176
23.1.3	3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“.....	176
23.2	Abbildungsverzeichnis .....	176
23.3	Quellenverzeichnis .....	178
23.4	Verwendete Rechtsprechung .....	178
24.	<i>Parkraum „NeuerMarkt“ – Stellplatzganglinie (Beschluss vom 31.01.2013)</i> .....	179

## Vorbemerkung

Am 21.01.2015 hat der Stadtrat den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ zur Satzung beschlossen.

Am 29.01.2016 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ durch den Stadtrat eingeleitet.

Die vorliegende Begründung für die 2. Änderung des Bebauungsplans baut auf der Begründung des Satzungsbeispiels aus dem Januar 2015 auf. Die Begründungsbestandteile, die im Verfahren zur 2. Änderung ergänzt werden, sind jeweils durch entsprechende Überschriften kenntlich gemacht.

Ziel dieser Vorgehensweise ist, am Ende des 2. Änderungsverfahrens einen zusammenhängenden Begründungstext zu erhalten, der allen Interessierten und Beteiligten die Gesamtschau auf den inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Werdegang der Bauleitplanung am Unteren Tor ermöglicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde am 25.01.2017 durch den Stadtrat zur Satzung beschlossen und trat am 29.11.2017 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.

Am 26.09.2019 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans „54/3 -2. Änderung Unteres Tor II“ eingeleitet.

Identisch zur Vorgehensweise zum 2. Änderungsverfahren wird auch die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ erarbeitet. Die Begründungsbestandteile, die im Verfahren zur 3. Änderung ergänzt werden, sind jeweils durch entsprechende Überschriften kenntlich gemacht.

Ziel ist es, auch am Ende des 3. Änderungsverfahrens einen zusammenhängenden Begründungstext zu erhalten, der den inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Werdegang der Bauleitplanung am Unteren Tor für alle Interessierten und Beteiligten nachvollziehbar darstellt.

## **Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Um die Attraktivität des Standortes Neumarkt als Oberzentrum zu erhöhen, sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, am Unteren Tor ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum errichten zu können.

Das Plangebiet „Unteres Tor II“ liegt am nördlichen Rand der Altstadt von Neumarkt i. d. OPf. Ein Teil des Plangebiets diente als Schlachthofgelände, Tankstelle, Mineralölhandel und Jura-Fleischverkaufsstelle. Darüber hinaus befanden sich auf dem Gelände ein Einzelhandelsbetrieb und ein Parkhaus. Mit der Aufgabe dieser Nutzungen entstand Ende der 90er Jahre eine großflächige Gewerbebrache unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum. Im Jahr 2005 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Tor“ eingeleitet. Das Ziel der damaligen Planung war es, durch die Ansiedelung eines Einkaufszentrums das Stadtzentrum in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort zu stärken. Der Bebauungsplan „Unteres Tor“ trat am 08.08.2008 in Kraft, jedoch wurde das vom damaligen Investor geplante Einkaufszentrum nicht realisiert und der Bebauungsplan nicht verwirklicht. Die Fläche liegt daher brach und ihre räumliche Wirkung für das Ortsbild ist derzeit eher negativ zu bewerten. Da es sich um einen zentralen Punkt an einem der Haupteingangstore der Stadt handelt, ergibt sich ein städtebaulicher Handlungsbedarf. Gleichzeitig stellt die Brache ein ca. 5 ha großes Flächenpotential in integrierter städtischer Lage dar.

Um der Errichtung großflächiger Einzelhandelsmärkte an dezentralen Standorten abseits des Stadtzentrums und der Innenstadt entgegenzuwirken und so die (fußläufige) Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern und zu stärken, erfolgte vom Stadtrat der Beschluss, das Stadtzentrum in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort zu stärken. Dazu soll in integrierter Lage, in unmittelbarem Anschluss an die Innenstadt, weiterer Einzelhandel angesiedelt werden. Das Plangebiet stellt geeignete Flächen für eine integrierte Ansiedlung von Einzelhandel zur Verfügung.

Mit der Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH hat ein neuer Investor einen Großteil der Fläche im Plangebiet erworben und plant die Entwicklung eines Gebäudekomplexes mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel (insg. rund 13.100 m<sup>2</sup>), Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino. Das Vorhaben (damals noch mit Wohnnutzung und ohne Kino) wurde am 18.09.2011 mit einem Bürgerentscheid in der Stadt Neumarkt bestätigt. Dabei sprachen sich knapp 90 % der Wähler für das Konzept des „NeuenMarkts“ und knapp 80% der Wähler gegen eine Beschränkung der Verkaufsflächen auf unter 5.000 m<sup>2</sup> aus.

#### **1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Nach der Planreife und dem Satzungsbeschluss hat die Bebauung des Areals durch den Vorhabenträger Fa. Bögl begonnen. Im Zuge der Vermarktung der geplanten Flächen und des Baufortschritts hat sich in einigen Teilbereichen ein Anpassungsbedarf ergeben: So ist die

bisher verfolgte Hotelkonzeption durch den zwischenzeitlich für das Hotel gewonnenen Pächter geändert worden. Darüber hinaus sind einige Maßnahmen für eine optische / gestalterische und funktionale Optimierung des Baukörpers geplant.

Da es sich beim Vorhaben „NeuerMarkt“ um eine Spezialimmobilie mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen handelt, sind Anpassungen im Zuge der Ausführungsplanungen bzw. des Baufortschritts nicht ungewöhnlich.

### **1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Der „NeueMarkt“ wurde im September 2015 eröffnet. Aufgrund unterschiedlicher Anfragen soll das Angebot an Einrichtungen im „NeuenMarkt“ nun noch um Nutzungen für weitere Nutzergruppen erweitert sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Schwarzachweg durchgehend geöffnet werden. Außerdem entsprechen die bisher festgesetzten Verkaufsflächengrößen teilweise nicht der Nachfrage an Mietflächen.

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung einer „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke

Weitere Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Dafür soll auf der heute bestehenden ebenerdigen Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ein Parkhaus errichtet werden. In diesem Parkhaus sollen neben den zusätzlichen Stellplätzen für den „NeuenMarkt“ auch Stellplätze für die benachbarten Nutzungen an der Nürnberger Straße (Landratsamt, Flussmeisterei sowie das ebenfalls in diesem Bereich geplante Büro- und Verwaltungsgebäude) eröffnet werden. Zur Erschließung des Parkhauses ist eine Neuordnung des angrenzenden Straßenraums erforderlich.

Neben den genannten Änderungen sollen weitere einzelne textliche sowie plangraphische Festsetzungen bzw. plangraphische Darstellungen an die „gebaute Realität“ angepasst werden. Dabei handelt es sich um untergeordnete Punkte, wie z.B. die Anpassung des Verlaufs der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der öffentlichen Grünfläche, die Anpassung der Lage des Zufahrtbereichs zur Hotelanlieferung in der öffentlichen Grünfläche westlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ oder die Anpassung der informellen Darstellung des Fahrbahnrandes.

### **1.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die geplanten Vorhaben im Plangebiet entwickeln sich in den einzelnen Planungsphasen weiter. Aufgrund städtebaulicher Entwicklungen in der Umgebung des Plangebiets und der Standortentscheidung des Landratsamts soll im Bereich der Dr.-Grundler-Straße zusätzlich zum Parkhaus ein Boardinghouse sowie eine Bäckerei mit Cafébereich entstehen. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das Boardinghouse und für den „Neuen Markt“ ist außerdem eine Erweiterung des geplanten Parkhauses notwendig. Die Erweiterung des Parkhauses sowie die Nutzungsänderungen werden durch plangraphische und textliche Festsetzungen rechtlich gesichert. Dabei handelt es sich u.a. um die Zulässigkeit der Nutzungen im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ (ehemals Sondergebiet „Parken und Verwaltung“) sowie das Maß der baulichen Nutzung in diesem.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Die Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH plant die Entwicklung eines Gebäudekomplexes mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel (insg. rund 13.100 m<sup>2</sup>), Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino. Ein Ziel der Planung ist es daher, dies planungsrechtlich zu ermöglichen und zu steuern. Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans ist eine Verwirklichung des Vorhabens nicht möglich. Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans kann das Planungsrecht dem neuen Vorhaben entsprechend angepasst werden. Eine gute fußläufige Anbindung der Flächen an die Altstadt ist die Voraussetzung für die städtebauliche Verträglichkeit der vorgesehenen Ergänzung des Einzelhandels. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Lösung für diese verkehrliche Herausforderung entwickelt werden.

### **2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planungsinhalte, die eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ erforderlich machen, zu schaffen.

Ziel im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist daher insbesondere eine geringfügige Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für die geänderte Hotelkonzeption und die gewünschte optische / gestalterische sowie funktionale Optimierung.

### **2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Anpassung des Nutzungsmix des „NeuenMarkts“ aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino durch die Ergänzung von Nutzungen (Fitness-Studio, Kindergarten / Kindertagesstätte, Indoor-Freizeiteinrichtung für Kinder), eine Vergrößerung der Verkaufsflächen und die durchgehende Öffnung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Schwarzachweg.
- Schaffung einer immissionsschutzrechtlich „robusten“ Umgebung im Bereich der nordwestlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke durch die Festsetzung von Mischgebieten.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses sowie eines Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich der Dr.-Grundler-Straße sowie Neuordnung des angrenzenden Straßenraums.

### **2.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines erweiterten Parkhauses im Bereich der Dr.-Grundler-Straße sowie eines Boardinghouses mit einer Bäckerei mit Cafébereich im Erdgeschoss zu schaffen. Angepasst wird dabei sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung.

## **3. Planverfahren**

### **3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

#### **3.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Am 29.07.2010 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Dabei wurde beschlossen, gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

#### **3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde am 27.03.2012 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Darüber hinaus gingen 2 schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Themen waren insbesondere die Zunahme des Verkehrsaufkommens und dadurch befürchtete Belastungen für die benachbarten Wohngebiete (u.a. Schleichverkehr, Parken in den Wohngebieten), die Dimensionierung der Verkaufsflächen, die Ausgestaltung der Grünflächen um das Sondergebiet und der Wunsch nach gut ausgebauten Radwegen im Schwarzachweg und in der Grünfläche.

#### **3.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2012 und einer Fristsetzung bis 30.03.2012 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 25 Schreiben, hiervon beinhalteten 14 inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Themen waren das Erfordernis einer gut ausgebauten fußläufigen Verbindung des „Neuenmarkts“ mit der Innenstadt, die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen, die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen für den Kfz-Verkehr, der ÖPNV-Anschluss (neue Haltestellen und Ausbau der Haltestellen), das Erfordernis von Gutachten zu Schallimmissionen und Lufthygiene sowie Beeinflussung des Grundwassers, Altlasten-Sanierung, Umgang mit Niederschlagswasser, Ausgleichsmaßnahmen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Berücksichtigung der Telekommunikationslinien, Abstandsflächen und Denkmalschutz (Altstadt und Unteres Tor).

#### **3.1.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Am 25.04.2013 wurde vom Stadtrat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.05.2013 (bzw. 18.05.2013 im Neumarkter Tagblatt und den Neumarkter Nachrichten) in der

Zeit vom 28.05.2013 bis 28.06.2013 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es gingen 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Themen waren insbesondere die Gefahr für das Mineralwasservorkommen durch die mit den Festsetzungen ermöglichten Eingriffe in die Schutzschicht des 2. Grundwasserstockwerks, die befürchtete Verschlechterung der Zufahrts- und Parksituation in den benachbarten Vierteln, die Gefahr einer Verschlechterung der Grund- und Hochwassersituation der angrenzenden Grundstücke bei Starkregenereignissen durch die zusätzliche Versiegelung, die Lärm- und Feinstaubbelastung durch die neuen Nutzungen, die Dimensionierung der Verkaufsflächen und sonstiger Flächen bzw. Nutzungen im Vorhaben „NeuerMarkt“, die Anbindung des Sondergebiets an die Innenstadt, die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet und die Zunahme des Verkehrs. Weitere Themen waren der Ausschluss innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung hat sich ein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben (Wegfall der Mischgebiete MI1 und MI2). Darüber hinaus wurde der Umweltbericht aufgrund des hydrogeologischen Gutachtens des Sachverständigenbüros für Grundwasser Dr. Karl-Heinz Prösl (September 2013) ergänzt. Darin wurden die Festsetzungen zur Eingriffstiefe baulicher Anlagen in die Schutzschicht des 2. Grundwasserstockwerks überprüft und bestätigt. Entsprechend ist nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute (2.) öffentliche Auslegung erforderlich.

### **3.1.5 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 28.06.2013 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 12 Schreiben, hiervon beinhalteten 7 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen wurde teilweise auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen oder die Inhalte erneut vorgebracht. Wesentliche neue Inhalte waren insbesondere der Zeitpunkt der Ortsbegehungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die Verkehrsprognose als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Fachgutachten und die Hochwassergefahr bzw. Niederschlagswasserentsorgung in den Mischgebieten.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich eine Ergänzung im Umweltbericht ergeben (saP-Begehung Juli 2013). Entsprechend ist nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute (2.) öffentliche Auslegung erforderlich.

### **3.1.6 Erneute (2.) öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

Am 29.10.2013 wurde vom Stadtrat die erneute (2.) öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen hat nach ortsüblicher

Bekanntmachung am 19.12.2013 (im Neumarkter Tagblatt und den Neumarkter Nachrichten) in der Zeit vom 03.01.2014 bis 03.02.2014 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde inhaltlich auf die geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes beschränkt.

Es gingen 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Themen waren insbesondere die Abwägung im Bebauungsplanverfahren, die Auswirkungen für das Mineralwasservorkommen durch die mit den Festsetzungen ermöglichten Eingriffe in die Schutzschicht des 2. Grundwasserstockwerks, die Belastung der Nachbarschaft durch das bestehende und künftige Verkehrsaufkommen und die damit zusammenhängenden Immissionsbelastungen sowie die festgesetzten zulässigen Verkaufsflächengrößen.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

### **3.1.7 Erneute (2.) förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2013 gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erneut förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 03.02.2014 (einschließlich). Die erneute Einholung von Stellungnahmen wurde inhaltlich auf die geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes beschränkt.

Zur erneuten (2.) förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 11 Schreiben, hiervon beinhalteten 3 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Schreiben zur erneuten (2.) förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurde auf die jeweiligen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen oder es wurden die bereits bekannten Inhalte erneut vorgebracht, wesentliche neue Inhalte wurden nicht vorgetragen.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten (2.) förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

### **3.1.8 Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ wurde in der Sitzung am 10.04.2014 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.08.2014 trat der Bebauungsplan in Kraft.

## **3.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

### **3.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Das vorzunehmende Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ wird nach § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### **3.2.1.1 Anwendung und Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Anwendungsbereich für das vereinfachte Verfahren sind u.a. nicht wesentliche Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen. Voraussetzung dafür ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge werden nicht berührt, „wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert“,<sup>1</sup> also „Abweichungen von minderem Gewicht [sind], die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen“.<sup>2</sup> Daher kann „auch eine in diesem Sinn geringfügige Änderung [...] des Maßes der Nutzung [...] im vereinfachten Verfahren erfolgen“.<sup>3</sup>

Dies ist bei der vorliegenden Planung zur 1. Änderung der Fall.

Die geänderte Hotelkonzeption bedingt den Bedarf an einer geringfügigen Erhöhung der Zimmeranzahl von 100 auf 108, einer Vergrößerung der Tagungsräume sowie dem Bau einer Terrasse bzw. von Wellnesseinrichtungen für die Hotelgäste. Für die optische / gestalterische Optimierung sollen die geplanten, bislang offen sichtbaren technischen Anlagen und Aufbauten auf dem Dach eingehaust und / oder durch eine geringfügige Erhöhung der Attika verdeckt werden. Weiterhin werden im Zuge des Baufortschritts für eine funktionale Optimierung kleinere Anpassungen bei der Höhe der Umläufe und Brüstungen am äußeren Rand des Baukomplexes, bei der Höhe der mittig liegenden Ebene nördlich bzw. östlich des Riegels an der Nürnberger Straße bzw. am Schwarzachweg sowie der Einschnitte an den Fassaden an der Dammstraße bzw. Nürnberger Straße erforderlich. Damit verbunden sind Änderungen an den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundfläche.

Eine Änderung betrifft auch die Lage des Sondergebiets: Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird im Gesamten um 0,5 m nach Süden verschoben und geringfügig um 200 qm verkleinert. Entsprechend wird die öffentliche Verkehrsfläche Dammstraße / Nürnberger Straße geringfügig reduziert, während die öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen des Sondergebiets vergrößert werden. Hintergrund für die Änderung sind eine Ungenauigkeit beim Einmessen der Baustelle sowie die Anpassung der Umgrenzung des Sondergebiets an die Baugrenzen. Dies wurde mit der Stadt vertraglich geregelt, außerdem wurde Ende 2013 eine entsprechende Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ erteilt. Zur Klarstellung wird die Verschiebung nun in der Planzeichnung nachgeführt.

Darüber hinaus wird die planerische Absicht zum Bau einer Tiefgarage unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Dammstraße / Nürnberger Straße auf der gesamten Länge des Gebäudekomplexes durch eine textliche Festsetzung klargestellt: Durch die frühere Formulierung der textlichen Festsetzung zur unterirdischen Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen war ein kleinerer Bereich von ca. 50 qm an der westlichen Ecke des Sondergebiets nicht von der möglichen Überschreitung erfasst – planerisch und vertraglich jedoch war auch diese Ecke für eine Unterbauung durch eine Tiefgarage vorgesehen und eine entsprechende Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ wurde Ende 2013 bereits erteilt. Zur Klarstellung dieser planerischen Absicht wird die entsprechende textliche Festsetzung ergänzt.

Weiterhin wurde bei der zulässigen Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten die prozentuale flächenmäßige Beschränkung für Solaranlagen aufgehoben.

---

<sup>1</sup> Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand 01.09.2014, Rn 9 - 12.1

<sup>2</sup> Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand 01.09.2014, Rn 9 - 12.1

<sup>3</sup> Battis/Krautzbarger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, 12. Auflage 2014, § 13, Rn. 2a

ben, um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern. Überdachungen als technische Aufbauten sollen künftig ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 7,1 m auf 20 % bzw. 2,0 m auf 35 % der jeweiligen Ebene möglich sein.

Andere Anpassungen von Festsetzungen zur Art oder dem Maß der baulichen Nutzung oder weitere Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren könnten, werden nicht vorgenommen. Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass lediglich in einigen Teilbereichen Anpassungen vorgenommen werden, die das zu Grunde liegende Leitbild nicht verändern.

Zulässigkeitsvoraussetzung für das vereinfachte Verfahren ist, dass keine erheblichen (nachteiligen) Umweltauswirkungen entstehen. Dementsprechend dürfen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes bedürfen, sowie keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sein, dass Vorhaben, die durch die Änderung zulässig werden, die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b), §§ 32 ff. BNatSchG (Europäisches Netz „Natura 2000“) beeinträchtigen.

Aus der Planänderung resultiert keine UVP-Relevanz und es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder FFH-Gebiete im Umfeld.

Damit kann die 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

### **3.2.1.2 Verfahrenserleichterungen**

Die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB werden damit eröffnet. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenfalls werden von der Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **3.2.2 Aufstellungsbeschluss**

Am 25.09.2014 wurde vom Stadtrat die Aufstellung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen.

### **3.2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Am 20.10.2014 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat die öffentliche Auslegung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2014 (bzw. 22.10.2014 in den Neumarkter Nachrichten) in der Zeit vom 31.10.2014 bis 01.12.2014 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

### **3.2.4 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 01.12.2014 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 13 Schreiben, hiervon beinhalteten 4 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen wurde teilweise auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Themen waren die Auswirkungen der beabsichtigten Änderungen hinsichtlich Lärmschutz und Luftthygiene sowie die Realisierung der technischen Infrastruktur.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte des Bebauungsplans ergeben.

### **3.2.5 Satzung**

Die 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ wurde in der Sitzung am 29.01.2015 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.05.2015 trat die 1. (vereinfachte) Änderung in Kraft.

## **3.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

### **3.3.1 Aufstellungsbeschluss**

Am 28.01.2016 hat der Stadtrat von Neumarkt i.d.OPf. den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ erneut zu ändern (2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“).

### **3.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde am 19.04.2016 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Rathauses in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Darüber hinaus gingen 5 schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Themen waren insbesondere die geänderten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen (-größen) im Sondergebiet „Einkaufszentrum“, die Auswirkungen der geänderten Verkaufsflächengrößen auf die Altstadt sowie die Leerstände und Mieten in der Altstadt, die Anbindung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ an die Altstadt, der Zeitpunkt der Anpassung der Verkaufsflächengrößen, potentielle Verschattung der angrenzenden Grundstücke, die Abgas- und Feinstaubbelastungen für den Kindergarten, potentielle Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft, die Parksituation im und um das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und potentielle Hotelweiterungen.

### **3.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2016 und einer Fristsetzung bis 09.05.2016 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

Zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 18 Schreiben, hiervon beinhalteten 9 inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Themen waren insbesondere die geänderten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen (-größen) im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und die Auswirkungen auf die Altstadt sowie den Zeitpunkt der Anpassung der Verkaufsflächengrößen, die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Nachbarschaft hinsichtlich luftverunreinigender Immissionen und Schallimmissionen, die Berücksichtigung von Baudenkmalern im Umweltbericht, mögliche Beeinträchtigungen von Baudenkmalern durch Leerstände durch das Einkaufszentrum, der Umfang der geplanten naturschutzfachlichen Unterlagen, die Ver- und Entsorgung der Baugebiete und die Anforderungen an das Mischungsverhältnis in Mischgebieten.

### **3.3.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Am 22.09.2016 wurde vom Stadtrat die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ beschlossen. Der Planentwurf inklusive Begründung, Umweltbericht und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2016 (Neumarkter Tagblatt) bzw. am 01.10.2016 (Neumarkter Nachrichten) in der Zeit vom 11.10.2016 bis 11.11.2016 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung ergeben.

### **3.3.5 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 11.11.2014 (einschließlich).

Zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 17 Schreiben, hiervon beinhalteten 11 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

In den Stellungnahmen wurde teilweise auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Themen waren die Auswirkungen der beabsichtigten Planungen und Änderungen hinsichtlich der bestehenden Zufahrt bzw. Erschließung der benachbarten Flussmeisterstelle im Bereich des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ und hinsichtlich des Einzelhandels sowie artenschutzrechtliche Themenstellungen.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen zur förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung ergeben.

### **3.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

#### **3.4.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wird nach § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt.

##### **3.4.1.1 Anwendung und Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Anwendungsbereich für das beschleunigte Verfahren sind „die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“<sup>4</sup>. Außerdem müssen die positiven Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 S. 1 bis 3 BauGB beachtet werden können und es dürfen keine negativen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 Bau vorliegen.<sup>5</sup>

Die beabsichtigten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 054/4 „3. Änderung Unteres Tor II“ dienen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und in Folge der Wiedernutzbarmachung der aktuell brachliegende bzw. untergenutzten Fläche der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche, begrenzt durch die festgesetzte GRZ von 0,8 von ca. 4.000 qm bleibt unter dem in §13a Abs. 1 Nr. 1 aufgeführten Schwellenwert von 20.000 qm.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen. Außerdem werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG verletzt.

Die positiven Zulässigkeitsvoraussetzungen werden somit erfüllt, zugleich liegen keine negativen Zulässigkeitsbeschränkungen vor. Damit kann die „3. Änderung Unteres Tor II“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

##### **3.4.1.2 Verfahrenserleichterungen**

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird abgesehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10a Abs. 1 BauGB und der Anwendung des Monitorings nach § 4c BauGB.

#### **3.4.2 Aufstellungsbeschluss**

Am 26.09.2019 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „054/4 - 3. Änderung Unteres Tor II“ mit Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2019 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit

---

<sup>4</sup> § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB

<sup>5</sup> Vgl. Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand 01.05.2019, Rn 4

dem Hinweis zur Informationsmöglichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung und der Möglichkeit zur schriftlichen oder mündlichen Äußerung öffentlich bekannt gemacht.

Im Zuge dieser Informations- und Äußerungsmöglichkeit gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

### **3.4.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung des 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde am 09.12.2019 vom Stadtrat beschlossen. Anschließend an die ortsübliche Bekanntmachung am 03.01.2020 wurde der Planentwurf inklusive Begründung in der Zeit vom 14.01.2020 bis 14.02.2020 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Während der Auslegungszeit konnten Stellungnahmen zu der Planung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden.

Es eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Themen waren u.a. die Auswirkungen der beabsichtigten Planungen hinsichtlich des Schalls und des Natur- und Umweltschutzes.

Aus der öffentlichen Auslegung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung ergeben.

### **3.4.4 Förmliche Träger- und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete am 14.02.2020 (einschließlich).

25 Behörden und sonstige Träger öffentlichen Belange wurden im Rahmen der förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung beteiligt und mit Planunterlagen ausgestattet. Der Rücklauf umfasste insgesamt 10 Schreiben, hiervon beinhalteten 7 Schreiben inhaltliche Stellungnahmen zu der Planung, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Themen waren u.a. die Auswirkungen der beabsichtigten Planungen hinsichtlich des Schalls, der Entwässerung, der Erschließung der benachbarten Flussmeisterstelle sowie verkehrliche Belange.

Aus der förmlichen Träger- und Behördenbeteiligung hat sich kein Änderungsbedarf für die Inhalte der Bebauungsplanänderung ergeben.

## 4. Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt über das Untere Tor direkt an die Nordseite der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. an. Die Entfernung zur Stadtmitte (Rathaus) beträgt ca. 260 m.

### 4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

#### 4.1.1 Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung

Der räumliche Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans umfing ca. 7,5 ha und umfasste folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

Fl.Nr. 216/2, 375/4 Teilfl., 375/5 Teilfl., 489/1 Teilfl., 612, 612/1, 612/5, 612/10, 612/11 Teilfl., 612/13, 612/14, 612/15, 612/17, 612/19, 612/20, 612/21, 612/22, 612/23, 612/24, 612/26, 612/27, 612/28, 612/30, 615, 616/1, 617, 618 Teilfl., 627 Teilfl., 627/1, 627/2, 826/1 Teilfl., 826/9 Teilfl., 841/5 Teilfl., 842 Teilfl., 842/9 Teilfl., 842/10, 948 Teilfl., 948/8 Teilfl., 948/9 Teilfl., 1005, 1005/1, 1007, 1007/1, 1007/2, 1012/4, 1013, 1013/3, 1013/6, 1013/7, 1013/8, 1013/25, 1013/28, 1013/29, 1013/33, 1016 Teilfl., 1017/2 Teilfl., 1028 Teilfl., 1032 Teilfl., 1032/13, 1032/14, 1032/15, 1032/17 Teilfl., 1033 Teilfl., 1033/3 Teilfl., 1033/4 Teilfl., 1033/5 Teilfl., 1033/30 Teilfl., 1034/5 Teilfl., 1081 Teilfl., 1137/3 Teilfl., 1300/3 Teilfl., 1304 Teilfl., 1306 Teilfl., 1306/5, 1306/14 Teilfl., 1306/17 Teilfl., 1749/14 Teilfl.

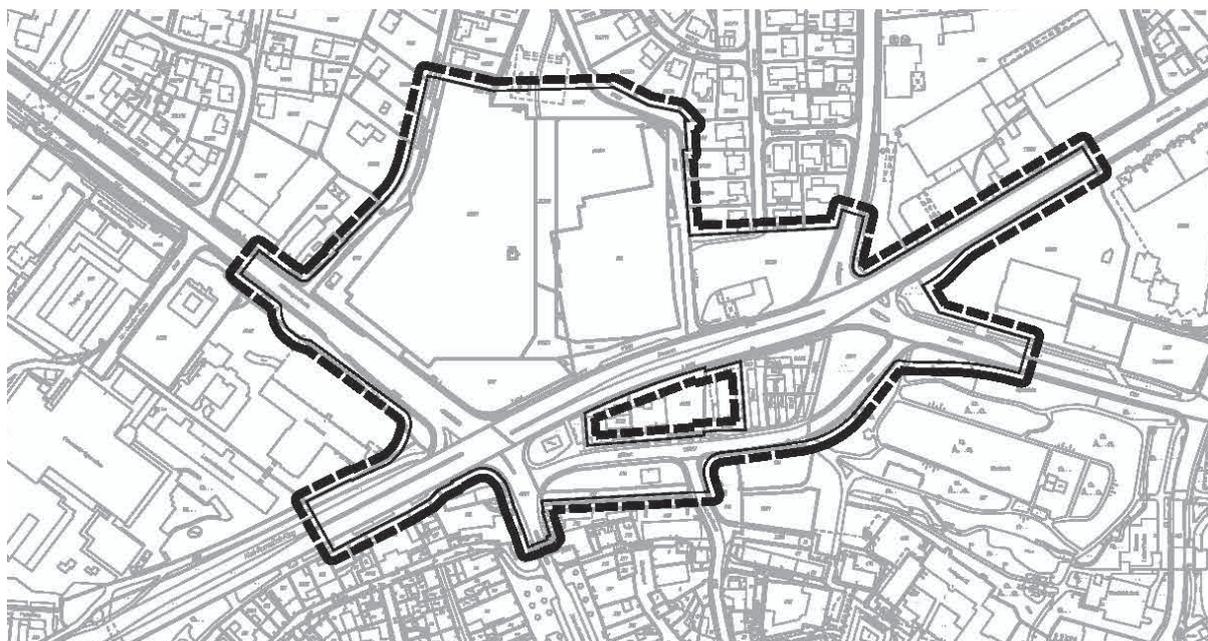


Abbildung 1: Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ zur öffentlichen Auslegung

Vom Geltungsbereich ausgenommen waren die Flurstücke 612/2, 612/3 und 1013/2. Diese Grundstücke sind bereits bebaut und es gibt kein Planungserfordernis, da keine bauliche oder sonstige Nutzungsänderung vorgesehen ist.

#### 4.1.2 Geltungsbereich zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung umfing ca. 6,7 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

Fl.Nr. 216/2, 375/4 Teilfl., 375/5 Teilfl., 489/1 Teilfl., 612, 612/1, 612/5, 612/10, 612/11 Teilfl., 612/13, 612/14, 612/15, 612/17, 612/19, 612/20, 612/21, 612/22, 612/23, 612/24, 612/26, 612/27, 612/28, 612/30, 615, 616/1, 617, 618 Teilfl., 627 Teilfl., 627/1 Teilfl., 627/2, 826/1 Teilfl., 826/9 Teilfl., 841/5 Teilfl., 842 Teilfl., 842/9 Teilfl., 842/10, 948 Teilfl., 948/8 Teilfl., 948/9 Teilfl., 1005, 1005/1, 1007, 1007/1, 1007/2, 1012/4, 1013 Teilfl., 1013/3 Teilfl., 1013/8 Teilfl., 1013/25 Teilfl., 1013/28, 1013/29, 1013/33, 1016 Teilfl., 1017/2 Teilfl., 1028 Teilfl., 1032 Teilfl., 1032/13, 1032/14, 1032/15, 1032/17 Teilfl., 1033 Teilfl., 1033/3 Teilfl., 1033/4 Teilfl., 1033/5 Teilfl., 1033/30 Teilfl., 1034/5 Teilfl., 1081 Teilfl., 1137/3 Teilfl., 1300/3 Teilfl., 1304 Teilfl., 1306 Teilfl., 1306/5 Teilfl., 1306/14 Teilfl., 1306/17 Teilfl., 1749/14 Teilfl.

Im Vergleich zum Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung wurden die Flurstücke 1013/6 und 1013/7 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, die Flurstücke 627/1, 1013, 1013/3, 1013/8, 1013/25 und 1306/5 sind nur noch als Teilflächen im Geltungsbereich enthalten.

Vom Geltungsbereich weiterhin ausgenommen sind die Flurstücke 612/2, 612/3 und 1013/2. Diese Grundstücke sind bereits bebaut und es gibt kein Planungserfordernis, da keine bauliche oder sonstige Nutzungsänderung vorgesehen ist.

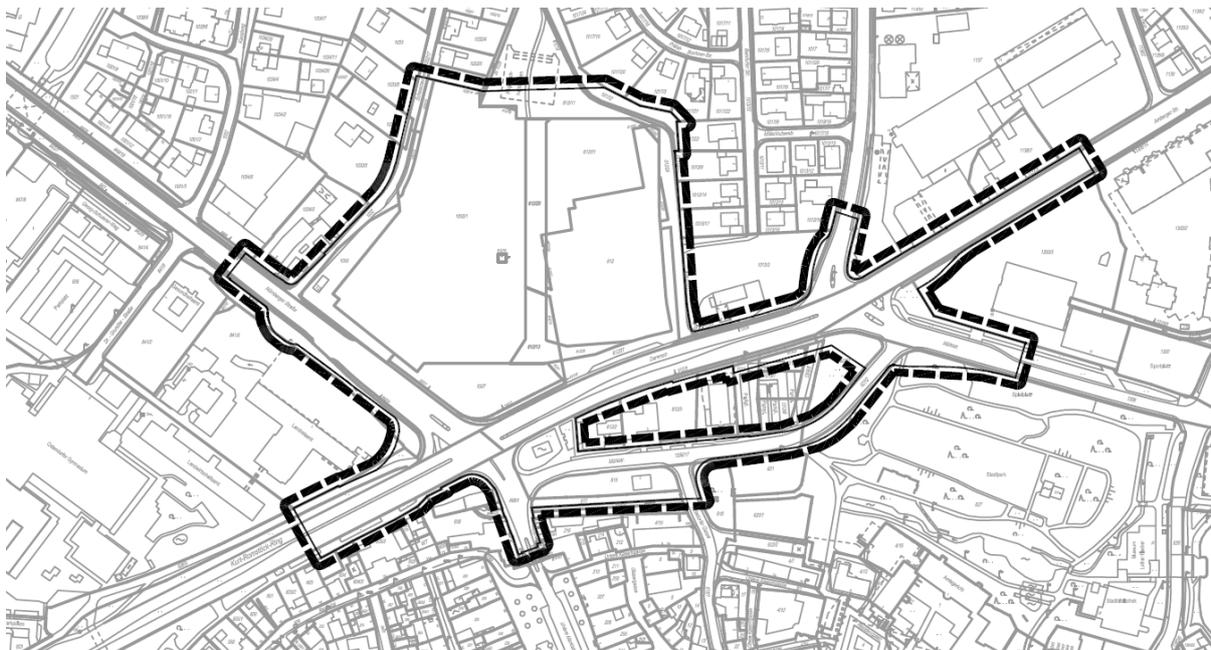


Abbildung 2: Umgrenzung des Geltungsbereichs zu erneuten (2.) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

## 4.2 Geltungsbereich zur 1. (vereinfachten) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 1. (vereinfachten) Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Satzungsexemplars, der mit dem Geltungsbereich der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung identisch ist.

### **4.3 Geltungsbereich zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde der Geltungsbereich in seiner Abgrenzung geändert:

- Da es ein Planungserfordernis für die westlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ angrenzenden Grundstücke gibt, wurden diese in den Geltungsbereich einbezogen.
- Zusätzlich wurde der Geltungsbereich im Nordwesten bzw. Westen um Flächen der Nürnberger Straße sowie um Flächen im Bereich der Dr.-Grundler-Straße erweitert.
- Der Bereich der Straßenverkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünflächen südlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans: Der Umbau der im Geltungsbereich enthalten gewesenen Straßen sowie die Umgestaltung der Knotenpunkte, für die der Bebauungsplan Nr. 54/1 bzw. die 1. (vereinfachte) Änderung die planungsrechtliche Grundlage darstellten, sind abgeschlossen. Eine Überplanung und damit Beibehaltung der Flächen im Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 1033, 1033 Teilfl., 1033/32 Teilfl., dem Schwarzachweg Fl. Nr. 1032/17 Teilfl., 1032/25, 1032/24, 1032/4, 1032/20 Teilfl., 612/41 Teilfl., 612/11 Teilfl., 1017/2 Teilfl. und durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Prälat-Buchner-Straße Fl.Nr. 1017/20, 1017/3, 1017/21.

Im Osten: durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Bernfurter Straße Fl.Nr. 1017/23, 1013/9, 1013/34, 1013/17 und das Grundstück Fl.Nr. 1013/3.

Im Süden: durch die Flurstücke Fl.Nr. 1013/28 Teilfl., 612/24 Teilfl., 612/47 Teilfl., 612/53 Teilfl., durch die nördliche Kante der Flurstücke Fl.Nr. 612/57, 612/36, 612/37, 612/49, 612/62, 1007/9, 1007/8, 1005/2, 1005/16, 1005/17, 1005 Teilfl., 1032 Teilfl., 1034/33 Teilfl., 1034/32 Teilfl., 1033/33 Teilfl., 842 Teilfl., 841/2 Teilfl., 841/5 Teilfl., die nördliche Kante des Flurstücks 838/1 Teilfl.,

Im Westen: durch die östliche Kante des Flurstücks 847/8 , 842/3 Teilfl., 843 Teilfl., 843/7 Teilfl., 1033/30 Teilfl., 948/20 Teilfl., 948/19 Teilfl., 948/18 Teilfl., die südliche Kante des Flurstücks 1001/3, 1002 Teilfl., 1034/6 Teilfl. sowie durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke am Schwarzachweg Fl. Nr. 1034/5, 1033/3, 1033/27, 1033/5.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ mit einer Größe von ca. 5,23 ha umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

612/0, 612/11 Teilfl., 612/13, 612/14, 612/15, 612/17, 612/19, 612/20, 612/21, 612/22, 612/23, 612/24 Teilfl., 612/26, 612/28, 612/30, 612/31, 612/32, 612/33, 612/34, 612/35, 612/38, 612/39, 612/40, 612/41 Teilfl., 612/42, 612/43 Teilfl., 612/44, 612/45, 612/46, 612/47 Teilfl., 612/48, 612/50, 612/52, 612/56, 612/60, 612/62, 612/64, 612/65, 612/66, 612/67, 612/68, 827 Teilfl., 838, 838/1 Teilfl., 841/2 Teilfl., 841/4, 841/5 Teilfl., 841/6, 841/9, 842 Teilfl., 842/3 Teilfl., 843 Teilfl., 843/7 Teilfl., 948/18 Teilfl., 948/19 Teilfl., 948/20 Teilfl., 1002 Teilfl., 1005/0 Teilfl., 1005/1, 1005/3, 1005/4, 1005/5, 1005/6, 1005/7, 1005/8, 1005/9, 1005/11, 1005/12, 1005/13, 1005/14, 1005/18, 1005/19, 1005/20, 1005/21, 1005/22, 1005/23, 1005/24, 1005/25, 1005/26, 1005/27, 1005/28, 1005/29, 1005/30, 1005/31, 1005/32, 1007/5, 1007/6, 1007/7, 1007/10, 1007/12, 1007/14, 1017/2 Teilfl., 1032/0 Teilfl., 1032/5, 1032/9, 1032/13, 1032/14, 1032/15,

1032/17 Teilfl., 1032/20 Teilfl., 1032/21, 1032/22, 1032/26, 1032/27, 1032/28, 1032/29, 1033/3; 1033/4; 1033/5; 1033/27, 1033/30 Teilfl., 1033/32 Teilfl., 1033/34, 1033/35, 1034/5, 1034/6 Teilfl., 1034/32 Teilfl.

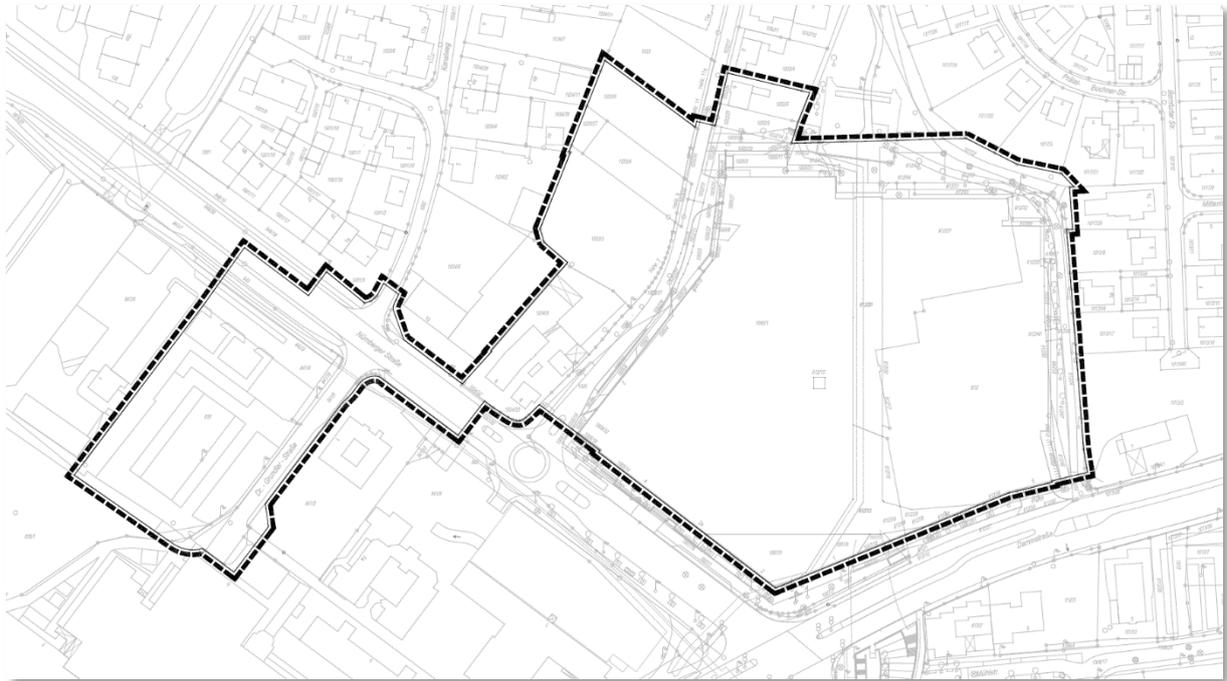


Abbildung 3: Umgrenzung des Geltungsbereichs zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

#### **4.4 Geltungsbereich zur 3. Änderung, Bebauungsplan Nr.054/4 „Unteres Tor II“**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,06 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Nordwesten durch das Grundstück der Flussmeisterei Fl.Nr. 847/8, im Südwesten durch das Fl.Nr. 838/1 und im Süden und Südosten durch die Fl.Nr. 827, 841/2 sowie 841/5. Im Norden und Nordosten liegen die Fl.Nr. 1034/6, 1001/3 und 948/18 an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.:

Fl.Nr. 827 Teilfl., 838, 838/1 Teilfl., 841/2 Teilfl., 841/4, 841/5 Teilfl., 841/9, 841/16, 842 Teilfl., 842/3 Teilfl., 843 Teilfl., 843/7 Teilfl., 948/18 Teilfl., 948/19 Teilfl., 948/20 Teilfl. und 1033/30 Teilfl.

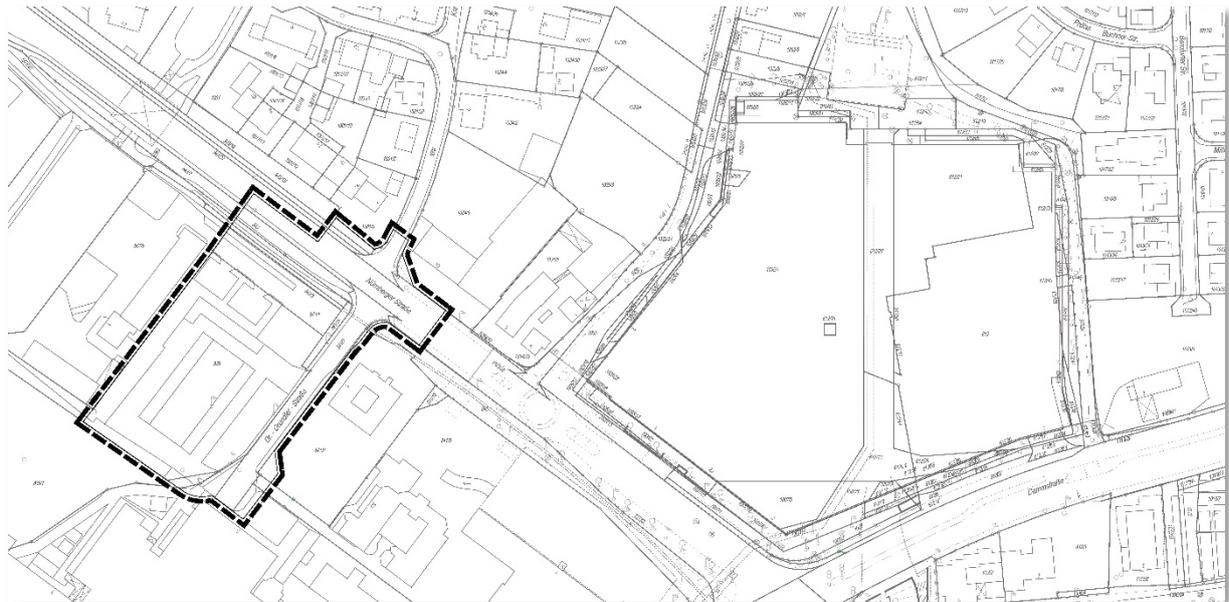


Abbildung 4: Umgrenzung des Geltungsbereichs zur 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“

## 5. Vorgaben für das Plangebiet

### 5.1 Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Region Regensburg.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist am 01. September 2013 in Kraft getreten. Der Regionalplan Region Regensburg ist am 01.03.1988 in Kraft getreten und liegt nach mehreren Änderungen und Anpassungen mit Stand vom April 2003 vor. Teil A (überfachlicher Teil) wurde im Jahr 2010 neu gefasst und ist am 01. September 2011 in Kraft getreten. Der Regionalplan stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans dar.

#### 5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

Die Oberzentren übernehmen Versorgungsaufgaben, die über die zentralörtliche Grundversorgung und teilweise über die Regionsgrenzen hinausgehen (**G 2.1.8**). Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird und Oberzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der spezialisierten höheren Versorgung dar (**G 2.1.8**) – bspw. in den Bereichen Aus- und Weiterbildung (Hochschulen), Gesundheit (Kliniken) und Kultur.

Der Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass er insbesondere bei der Wahrnehmung der Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen wirkt. (**G 2.2.7**)

Die Umgebung von Neumarkt ist als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen. Dieser Raum soll damit die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. nutzen.

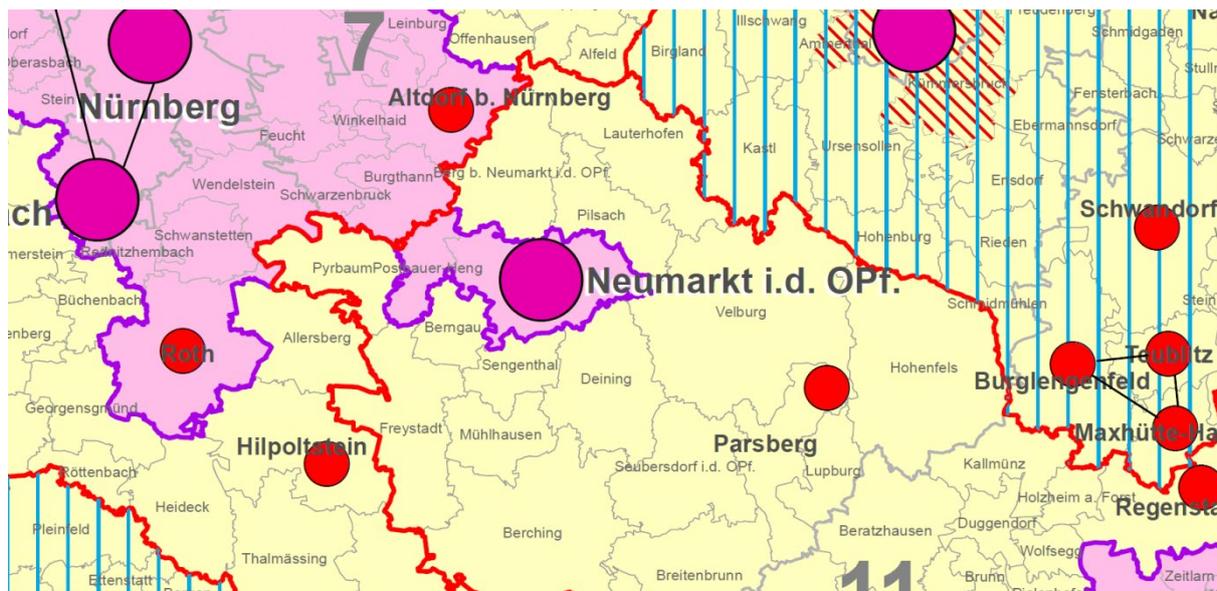


Abbildung 5: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2, Strukturkarte (Ausschnitt) (violetter Kreis: Oberzentrum, violette Fläche: verdichteter Raum, gelbe Fläche: allgemeiner ländlicher Raum)

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potentiale wie Brachflächen genutzt (**Z 3.2**) und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gewählt werden (**G 3.1**). Darüber hinaus soll die Zersiedelung der Landschaft verringert werden (**G 3.3**).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (Z 5.3.1). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (Z 5.3.2). „Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen [...], die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.“<sup>6</sup> Ziel ist, dass durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs oder sonstiger Bedarfs 25 v.H., bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v.H. bzw. mehr als 100.000 Einwohner 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (Z 5.3.3) „Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei Innenstadtbedarf ist der für jeden Zentralen Ort bestimmte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Standortgemeinde („Verflechtungsbereich“), der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine überörtliche Erreichbarkeit widerspiegelt.“<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 60

<sup>7</sup> Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, S. 62

## 5.1.2 Regionalplan Region Regensburg

### 5.1.2.1 Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze

Im Regionalplan Region Regensburg ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit Übernahme der Ziele der Strukturkarte aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 als Oberzentrum ausgewiesen.<sup>8</sup>

Gemäß dem Grundsatz A II 4.2.1 ist „anzustreben, den ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann und nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden.“ Dazu ist insbesondere „im Stadt- und Umlandbereich Neumarkt i.d.OPf anzustreben,

- [...] den motorisierten Individualverkehr und die damit einhergehenden Belastungen zu verringern,
- die Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung zu verbessern.“ (Grundsatz A II 4.2.2)

Für die Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. ist gemäß Grundsatz A II 4.2.2 u.a. anzustreben

- Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen,
- das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zu erweitern und
- Einzelhandelsfunktionen in qualitativer Hinsicht zu ergänzen.

Durch die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und den nötigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll gewährleistet werden, dass der Raum seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum bewahren kann. Neumarkt i.d.OPf. soll Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen und verfügt durch die Nähe und die guten Verkehrsverbindungen dorthin als auch hier vorhandener Flächen- und Arbeitskraftreserven über eine gute Eignung als Alternativstandort.

Für die Ergänzung der Einzelhandelsfunktion und die Attraktivität der Kernstadt und ihrer Innenstadt sind vor allem Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Warengruppen bedeutsam.<sup>9</sup>

### 5.1.2.2 Teil B Fachliche Ziele,

Gemäß Ziel B IV 1.2.3 soll die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes in Neumarkt i.d.OPf. angestrebt werden. „Die Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur ist deshalb dringlich; das erfordert vor allem ein vermehrtes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen. [...] Entwicklungschancen liegen vor allem auch im weiteren Ausbau des bisher nur schwach ausgeprägten Dienstleistungsbereiches. Dem möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. kommt dabei die Aufgabe zu, künftig verstärkt auch solche Dienstleistungen anzubieten, die bisher überwiegend von Einrichtungen im Raum Nürnberg erbracht wurden.“<sup>10</sup>

Im Einzelhandelsbereich sollen die zentralen Orte in ihren Mittelpunktspflichten u.a. durch die Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Geschäftszentren entwickelt und gestärkt werden.

---

<sup>8</sup> Hinweis: Im Text zum Regionalplan wird noch die vorherige Einstufung als „mögliches Oberzentrum“ aufgeführt

<sup>9</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil A, S. 36f

<sup>10</sup> Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 158f

Grundsätzlich soll gemäß Ziel B IV 2.4 „eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs [...] gewährleistet werden.

Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden. Dabei soll insbesondere u.a. darauf hingewirkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird, [...]
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.“ (Ziel B IV 2.4)

Da Einzelhandelsgroßbetrieben selbst zentrumsbildende Eigenschaften besitzen, kommt es „bei der Errichtung von solchen Einzelhandelsbetrieben [...] deshalb darauf an, dass sie nach Möglichkeit in vorhandene Geschäftszentren integriert werden, gegebenenfalls zur Bildung von neuen Geschäftszentren beitragen oder zumindest die Funktionsfähigkeit solcher Zentren nicht gefährden und dass durch sie die Nahversorgung nicht wesentlich verschlechtert wird.“

11

Die allgemeine ärztliche Versorgung soll gesichert und im Mittelbereich Neumarkt i.d.OPf verbessert werden. (Ziel B VIII 2.1) Auch die spezielle gebietsärztliche Versorgung soll im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. angestrebt werden. (Ziel B VIII 2.2). Ziel ist die Erreichbarkeit von Ärzten in zumutbarer Entfernung für alle Bewohner der Region. <sup>12</sup>

### **5.1.3 Vereinfachtes Raumordnungsverfahren**

#### **5.1.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ soll großflächiger Einzelhandel entstehen. Für den Einzelhandel wird unterstellt, dass bei Einkaufszentren bzw. großflächigem Einzelhandel oberhalb der Regelvermutung in § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO (1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung bzw. städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestehen. Daher muss ein Einzelhandelsprojekt dieser Größe landesplanerisch überprüft werden.

Das geplante Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.100 m<sup>2</sup> fällt nach § 1 Nr. 19 RoV unter die Kategorie „Errichtung von Einkaufszentren“, weswegen ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll. Die zuständige Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz hat festgelegt, dass ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist (§ 15 Abs. 1 ROG und Art. 21 Abs. 1 Nr. 1 BayLplG i.V.m § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung). Nach § 16 ROG und Art. 23 BayLplG wird das Verfahren parallel zum Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wurde die erforderliche Anhörung für die Nachbarkommunen parallel zu dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens hat die Regierung der Oberpfalz als landesplanerische Beurteilung mit Schreiben vom 04.07.2012 festgestellt, dass die Bauleitplanung „Unteres Tor II“ unter Beachtung der im Schreiben aufgeführten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Bei den Maßgaben handelt es sich um Inhalte der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen, welche in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

---

<sup>11</sup> Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 173

<sup>12</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Regensburg (2011): Regionalplan Region Regensburg, Teil B, S. 203

Damit ist der Bebauungsplan bezüglich des Einzelhandels an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

#### **5.1.3.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Da die Verkaufsflächengröße einzelner Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ erhöht werden soll, wurde am 18.02.2016 die Erforderlichkeit eines erneuten Raumordnungsverfahrens mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die vorhandenen Verkaufsflächen sowie die beabsichtigten Änderungen deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Kaufkraftabschöpfung von 30 % liegen und die beabsichtigte Anhebung der Größe der Gesamtverkaufsfläche hinsichtlich der von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unkritisch eingeschätzt wird. Die Änderungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein erneutes Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

#### **5.1.3.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ soll eine Bäckerei mit Cafébereich etabliert werden. Die zulässige Geschossfläche liegt bei 240 m<sup>2</sup>, die anteilige Verkaufsfläche davon liegt unter der Grenzen zur raumordnerischen Relevanz.

#### **5.1.4 Einhaltung der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung**

Über die Vorgaben zum Einzelhandel hinaus entspricht die Planung auch den übrigen im Landesentwicklungsprogramm Bayern oder dem Regionalplan Region Regensburg enthaltenen Zielen und Grundsätzen. Dabei werden insbesondere die Ziele und Grundsätze zur Nutzung vorhandener Brachflächen für die Siedlungsentwicklung, zum Ausbau des kulturellen und freizeitorientierten Angebots sowie zum Ausbau von Versorgungseinrichtungen erfüllt.

Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## **5.2 Flächennutzungsplan Neumarkt i. d. OPf.**

### **5.2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.2004 stellte für das Plangebiet „Sondergebiet Einkaufszentrum“, „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ dar. Darüber hinaus befanden südlich der Dammstraße eine Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche (die Mühlstraße), die in die Untere Marktstraße mündete (vgl. folgende Abbildung).

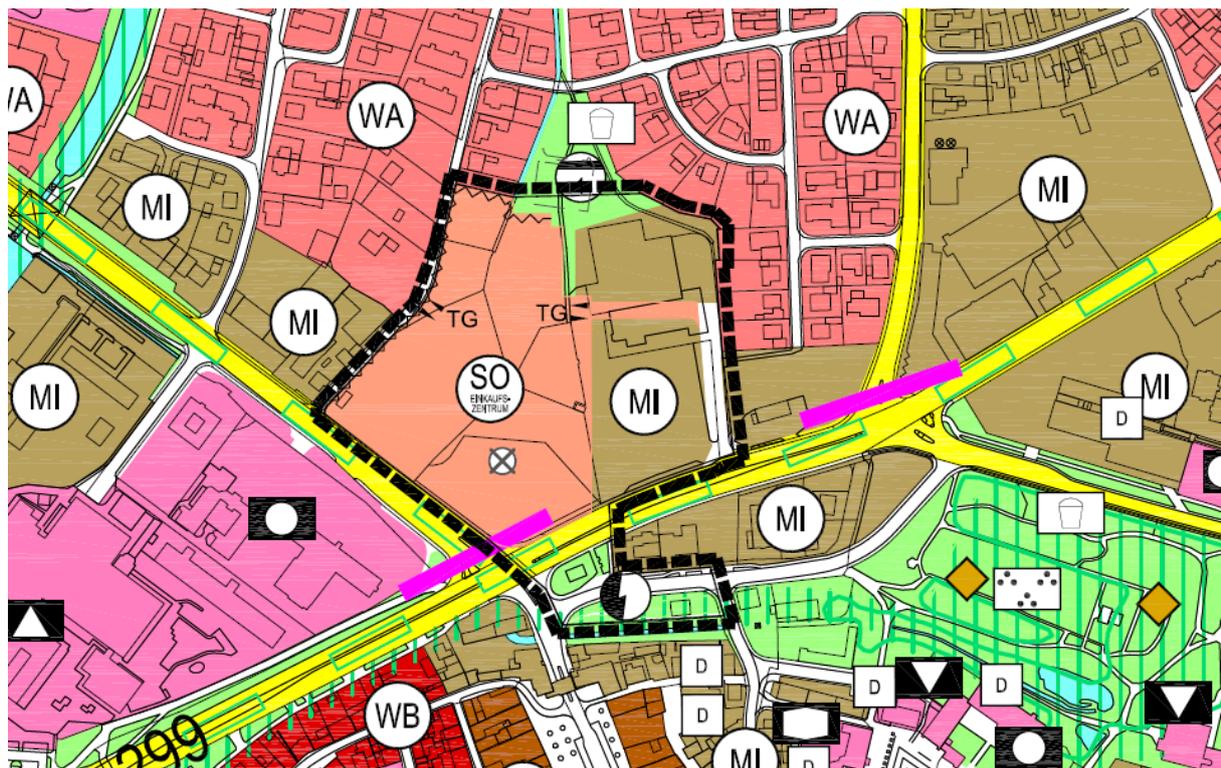


Abbildung 6: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2008): Bereich „Unteres Tor“ im Flächennutzungsplan vor der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entsprachen folglich nur in Teilen der geplanten Entwicklung. Dem Entwicklungsgebot konnte demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilgebiet „Unteres Tor II“ war planungsrechtlich erforderlich. Am 29.07.2010 hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 54/1) gefasst.

Der Flächennutzungsplan sollte zunächst parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jedoch wurde entschieden, die Änderung des Flächennutzungsplans vorzuziehen. Die öffentliche Auslegung und förmliche Träger- und Behördenbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.10.2012 bzw. mit Schreiben vom 11.10.2012 in der Zeit vom 19.10.2012 bis 19.11.2012. Am 31.01.2013 wurde der Feststellungsbeschluss vom Stadtrat gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 BauGB von der Regierung der Oberpfalz mit Bescheid vom 16.05.2013 genehmigt.

Folgende Darstellungen sind im geänderten Flächennutzungsplan enthalten:

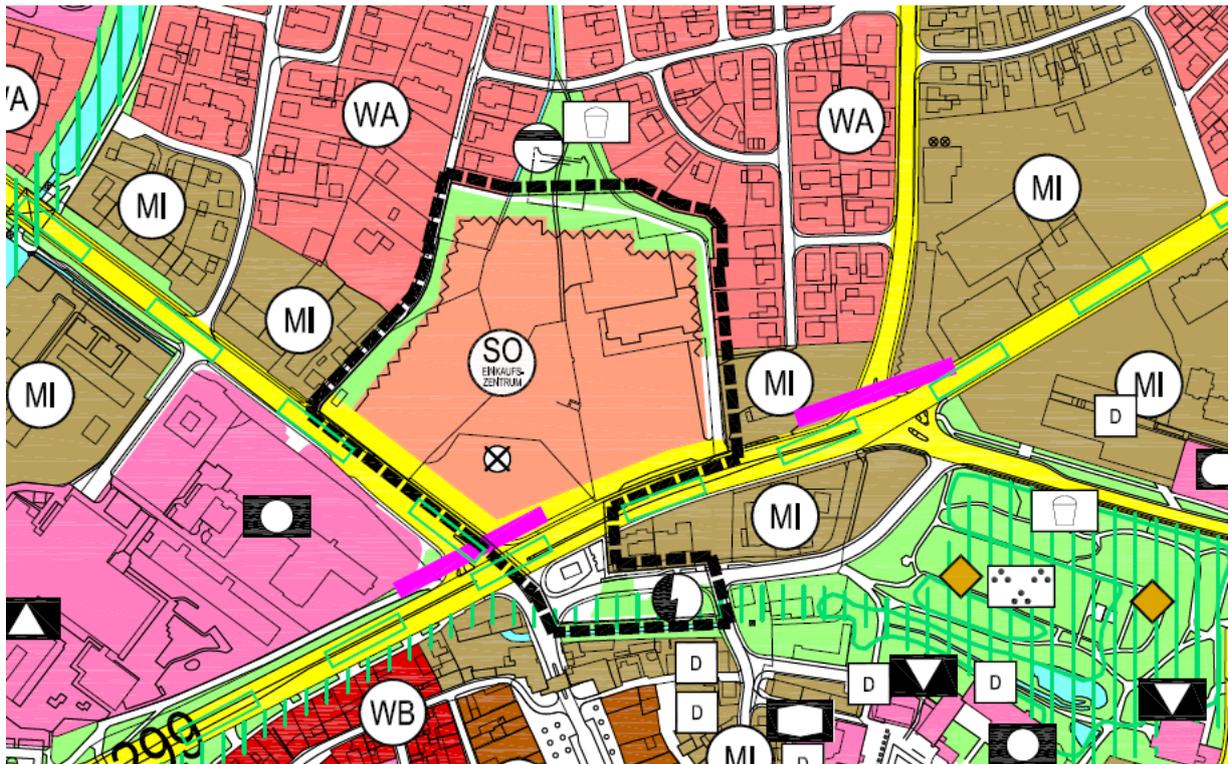


Abbildung 7: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2013): Bereich „Unteres Tor“ im Flächennutzungsplan nach der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

Ergänzend wird auf die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 54/1) verwiesen.

### 5.2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Entwicklung der 1. Änderung entsprach der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, daher gab es keinen Änderungsbedarf.

### 5.2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich des Geltungsbereichs zur 2. Änderung nochmals geprüft.

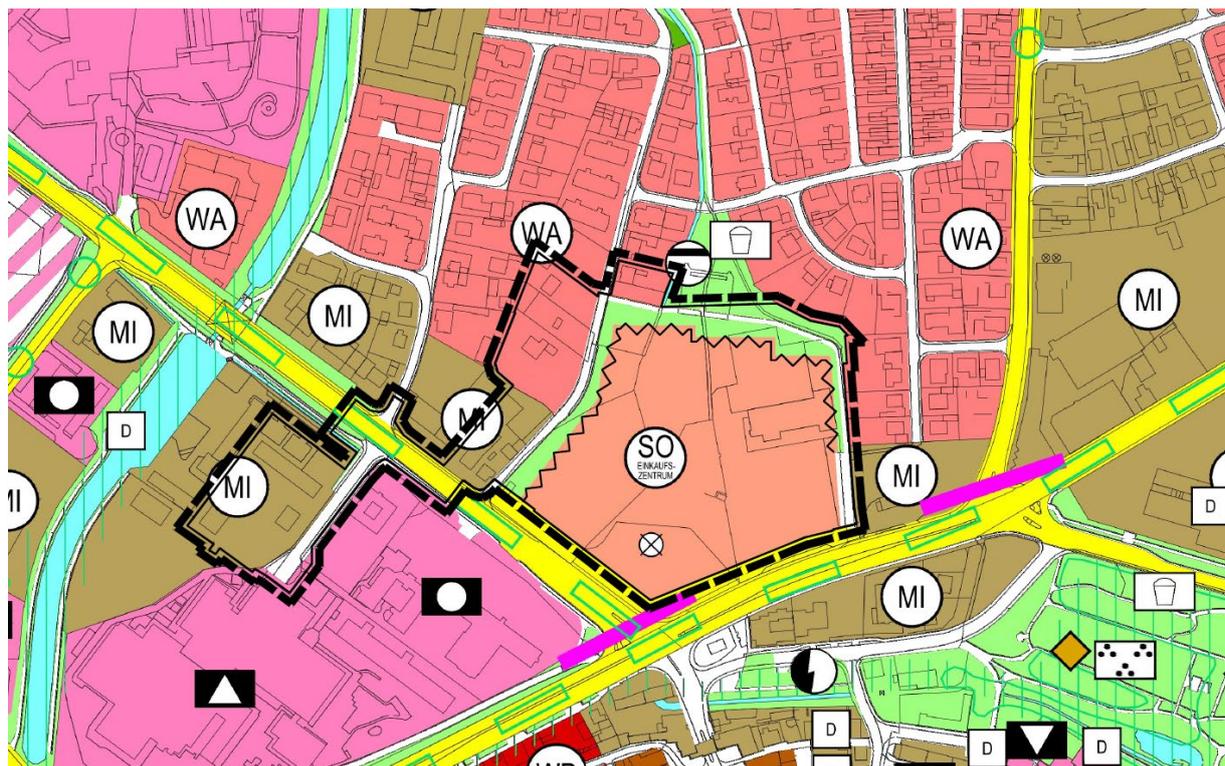


Abbildung 8: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2013): Bereich „Unteres Tor und westlich Schwarzachweg“ im Flächennutzungsplan vor der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (denkungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Ergebnis war, dass die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im Bereich des südlich der Nürnberger Straße gelegenen Mischgebiets an der Dr.-Grundler-Straße nicht den geplanten Entwicklungen im Bebauungsplan entsprechen. Dem Entwicklungsgebot kann demnach nicht hinreichend Rechnung getragen werden, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ ist planungsrechtlich erforderlich.

Im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist die Planung im Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch ist im Zuge der Bauarbeiten und Fertigstellung des Einkaufszentrums zwischenzeitlich eine Bodensanierung erfolgt, daher kann die Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ entfallen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan einzelne kleinere plangraphische Festsetzungen an die „gebaute Realität“ angepasst. Die für die Darstellung im Flächennutzungsplan relevante Änderung ist die Anpassung des Verlaufs des Fuß- und Radweges in der öffentlichen Grünfläche um das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ herum. Hier gab es eine leichte Verschwenkung, die auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans nachgeführt werden soll.

Am 28.01.2016 hat der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 54/2) gefasst.

Folgende Darstellungen sollen im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Darstellung der Allgemeinen Wohngebiete als Mischgebiete
- Darstellung des Mischgebiets südlich der Nürnberger Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken und Verwaltung“
- Herausnahme der Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“
- Korrektur des Wegeverlaufs nördlich und östlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ zur Anpassung an die „gebaute Realität“
- Erweiterung des Straßenverlaufs der Dr.-Grundler-Straße Richtung Nordwesten
- Erweiterung des Straßenverlaufs der Dr.-Grundler-Straße um die bisherigen Flächen für den Gemeinbedarf

Ergänzend wird auf die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (F 54/2) verwiesen.

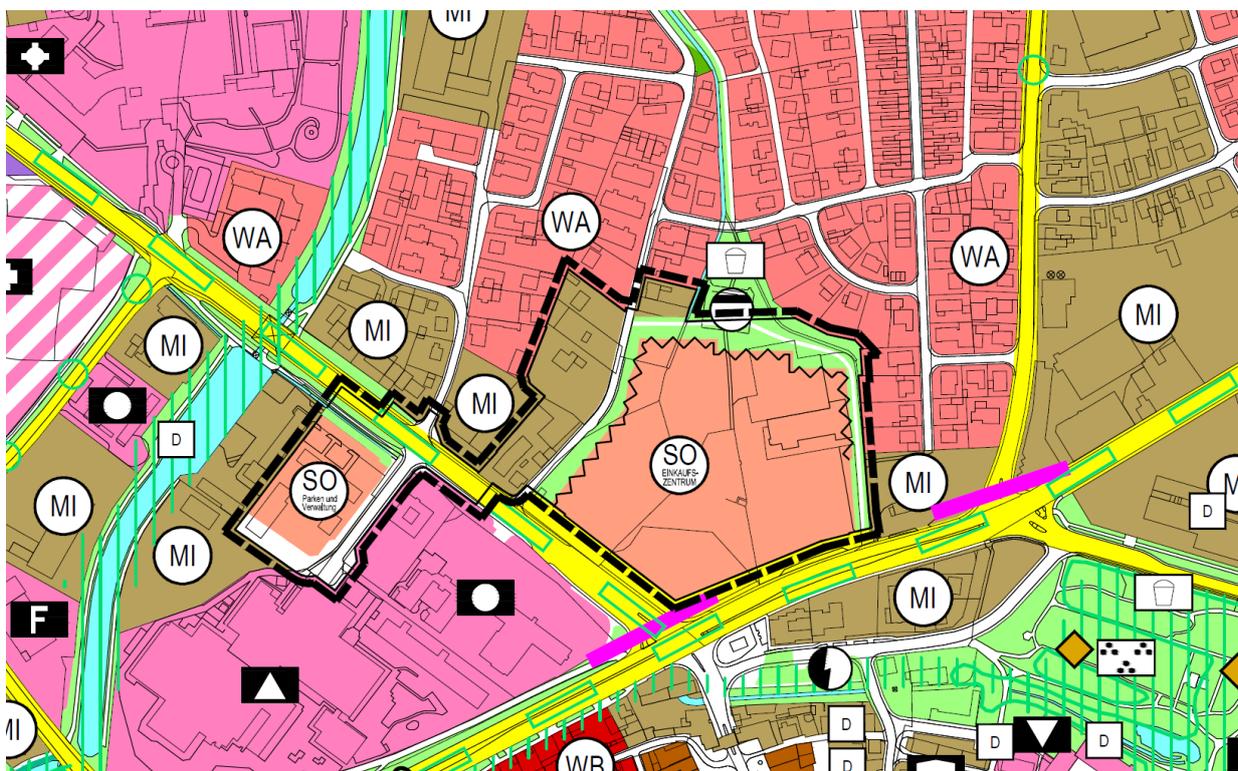


Abbildung 9: Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ im Flächennutzungsplan mit geplanter Darstellung der Änderung (Entwurf) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

### 5.2.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“

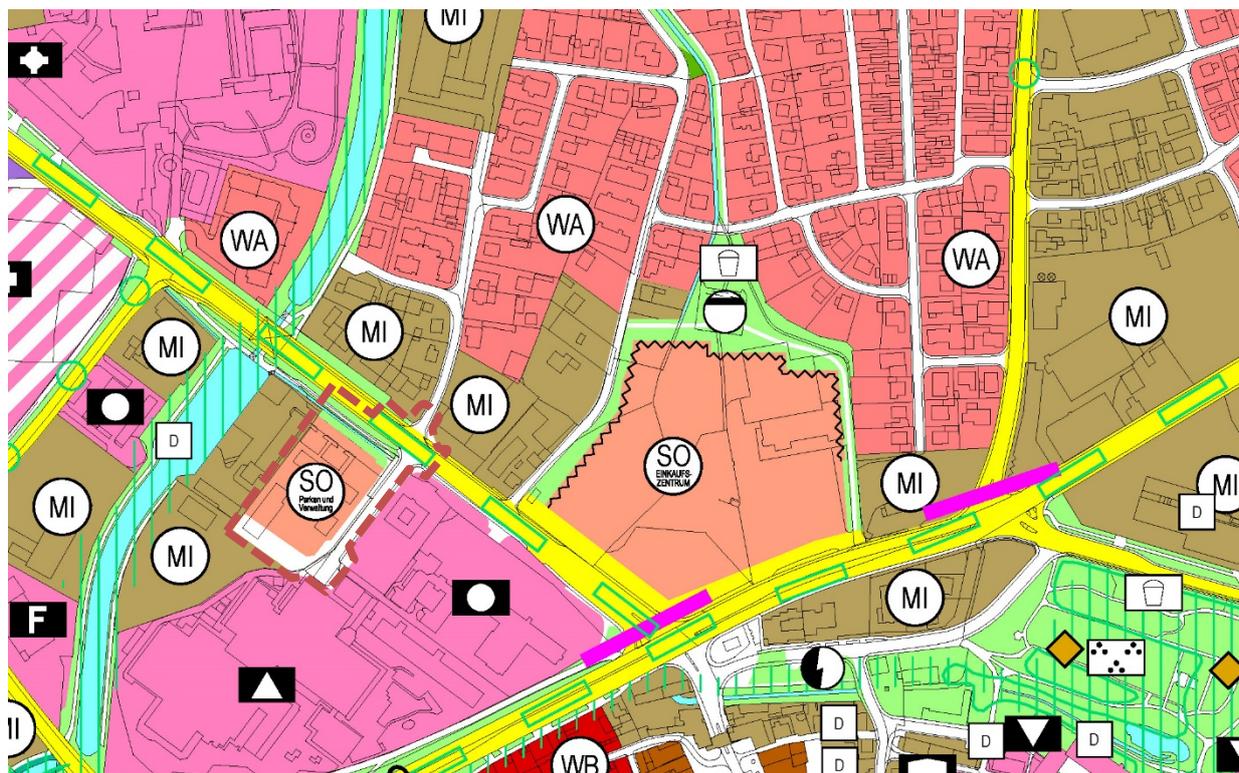


Abbildung 10: Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ im Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 054/4 „Unteres Tor II“

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich des Geltungsbereichs der 3. Änderung wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ geprüft.

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ im Bereich Dr.-Grundler-Straße kennzeichnen ein Sondergebiet „Parken und Verwaltung“. Somit entsprechen die Darstellungen nicht der geplanten Entwicklung im Bebauungsplan mit der Schwerpunktsetzung auf die Nutzung als Boardinghouse. Dem Entwicklungsgebot kann somit nicht hinreichend Rechnung getragen werden. Allerdings sieht § 13a Abs. 2 Nr. 2 eine Ausnahme des Entwicklungsgebots als Teil der Verfahrenserleichterungen des beschleunigten Verfahrens vor.

Der Flächennutzungsplan wird „im Wege der Berichtigung angepasst werden“<sup>13</sup>. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist somit nicht erforderlich.

<sup>13</sup> Spannowsky/Uechtritz (Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand 01.08.2019, Rn 22

## 5.3 Verbindliche Bauleitplanung

### 5.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ galt auf einer Teilfläche des Plangebietes der Bebauungsplan „Unteres Tor“, der am 08.08.2008 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzte ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO Zweckbestimmung Einkaufszentrum, §11 BauNVO) fest. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums wurde auf 12.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Zulässig waren die Sortimente Lebensmittel, Gesundheit, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektro / Elektronik und sonstige innenstadtrelevante Sortimente bis zu bestimmten Verkaufsflächengrößen sowie Gastronomie und Dienstleistung. Es war eine Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Als höchst zulässige Geschossflächenzahl war 1,6 festgesetzt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ lag ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Schlossviertel“. Der entsprechende Bereich war als öffentliche Grünfläche sowie als Straßenverkehrsfläche (Abtsdorfer Gasse) festgesetzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dammstraße“ begonnen. Am 21.12.2006 wurde der Bebauungsplanentwurf „Dammstraße“ vom Stadtrat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Planung wurde jedoch nicht bis zur Satzung fortgeführt, so dass er keine Rechtsqualität erreicht, die die Zulässigkeit von Vorhaben begründen würde.

Bisher richtete sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich demnach nach folgenden Grundlagen:

- Bebauungsplan „Unteres Tor“ in dessen Geltungsbereich (§ 30 BauGB),
- § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im übrigen Plangebiet.

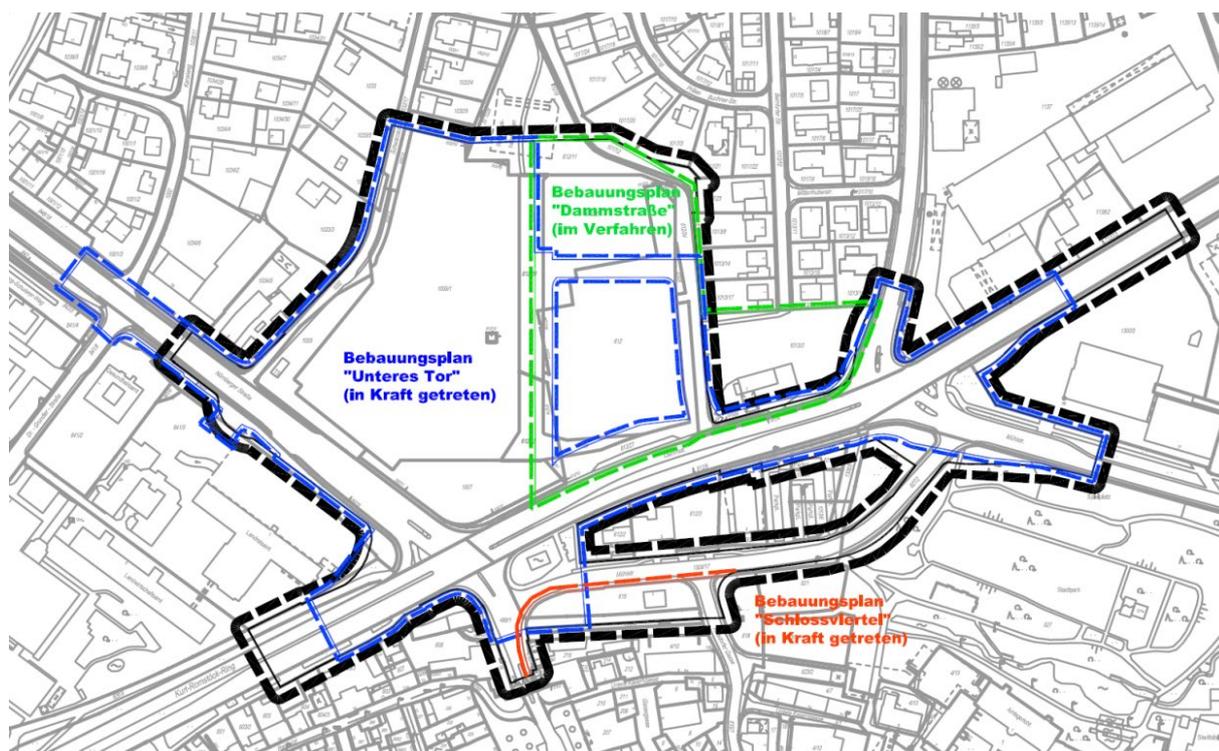


Abbildung 11: Geltungsbereiche von anderen Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

### 5.3.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Der Großteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ bzw. der 1. Änderung (Ausnahme: Bereich der Straßenverkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünflächen südlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“, vgl. Kap. 4 „Geltungsbereich“). Der Bebauungsplan „Unteres Tor II“ bzw. die 1. Änderung ist damit die planungsrechtliche Ausgangssituation im östlichen Bereich der 2. Änderung.

Für den Bereich Dr.-Grundler-Straße existiert kein Bebauungsplan. Hier richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im übrigen Plangebiet).

### 5.3.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“

Der Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/3 „Unteres Tor II“. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“.

## 5.4 Kommunale Satzungen

### 5.4.1 Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Neumarkt

Die Baumschutzverordnung schützt Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne.

Geschützt sind insbesondere Bäume mit einem Stammumfang von 80 und mehr Zentimeter. Der Stammumfang wird in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden gemessen. Nicht

geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Birnbäumen sowie Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, soweit diese gewerblichen Zwecken dienen.

Es ist insbesondere verboten, diese Bäume oder Teile von ihnen zu beseitigen oder zu beschädigen. Befreiungen sind jedoch möglich.

#### **5.4.2 Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen der Stadt Neumarkt**

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen abweichende Regelungen von dieser Satzung getroffen wurden oder werden, gehen diese den Regelungen dieser Satzung vor.

Vorgärten i.S. der Satzung sind zu begrünen, die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

### **5.5 Sonstige rechtliche Vorgaben - Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Alternativ ist es möglich, von dieser Berechnungsmethode abzuweichen, z.B. über ein "Stellplatzganglinien-Modell". In diesem Fall bedarf es einer Festlegung nach Art. 47 Abs. 2 BayBO i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO (örtliche Bauvorschrift).

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ hat der Stadtrat am 31.01.2013 beschlossen, dass die Ermittlung und die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet Einkaufszentrum abweichend von der Regelung der GaStellV durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift erfolgen sollen. Grundlage dafür ist die Berechnung der erforderlichen Stellplätze des Büros R+T (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“). Bei der Berechnung wurde eine vorhabenbezogene Ermittlung über Tagesganglinien der Parkraum-Nutzergruppen durchgeführt. Dies kann damit begründet werden, dass die BayBO und die GaStellV jede Nutzung einzeln berechnen und dabei nicht berücksichtigt werden kann, dass es sich beim „NeuenMarkt“ um eine multifunktionale Nutzung handelt, bei der Synergien über die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze eingerechnet werden können. Für die Abweichung von der GaStellV enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festlegung nach Art.47 Abs.2 BayBO i.V. mit Art.81 Abs.1 Ziff.4 BayBO.

## **6. Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation**

### **6.1 Gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten**

#### **6.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Durch das Plangebiet verläuft eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Neumarkt bestehend aus Kurt-Römstöck-Ring, Dammstraße und Amberger Straße. Davon abzweigend nach Norden verlaufen die Nürnberger Straße und die Altdorfer Straße. Nach Süden zweigen die Untere Marktstraße und die Mühlstraße ab.

Die große Brachfläche diente früher dem städtischen Schlachthof, der Firma Jurafleisch und einer Tankstelle mit Mineralölhandel als Betriebsgelände. Daneben befanden sich ein städtisches Parkhaus und ein Aldi-Discounter. Diese Nutzungen wurden aufgegeben und die Gebäude wurden weitgehend zurückgebaut, so dass sich diese Fläche derzeit als weitestgehend freigeräumte Brache darstellt. Durch die in früheren Zeiten erfolgten Auffüllungen des Geländes und der gewerblichen Tätigkeit haben sich auf Teilflächen Schadstoffkontaminationen ergeben. Mittlerweile wurde mit der Sanierung des Altstandortes begonnen, welche im Jahr 2011 nahezu abgeschlossen wurde. In Randbereichen kann die Fertigstellung der Sanierung aber erst im Zuge der Baugrubenherstellung erfolgen. Ein 60 m tiefer, nicht mehr genutzter Brauchwasserbrunnen, ein „Tiefbrunnen“, der sich mittig im Gebiet befand, wurde im Jahr 2008 rückgebaut.

Auf den vom Geltungsbereich ausgenommenen Flächen zwischen Mühl- und Dammstraße befinden sich gewerblich genutzte Gebäude mit Gastronomie, Dienstleistungen und sonstigen Büronutzungen sowie öffentliche Parkplätze.

Umgebungsbebauung sind im Westen die Verwaltungsgebäude des Landratsamts Neumarkt i.d.OPf. und des Gesundheitsamts, im Norden und Nordwesten Wohnbebauung, im Osten die Brauerei „Lammsbräu“ und die denkmalgeschützte, ehemalige Papierfabrik mit einem Bio-Supermarkt, einem Gastronomiebetrieb, einem Fitnessstudio sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Im Süden grenzen der Stadtpark und die nördliche Altstadtbebauung an. Das nun nicht mehr im Bebauungsplan enthaltene und an den Geltungsbereich angrenzende Eckgrundstück Dammstraße / Altdorfer Straße wird momentan von einem Imbiss, einem Einzelhandelsbetrieb für Bioprodukte sowie einem Gebrauchtwagenhändler genutzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs weist ein uneinheitliches Geländenniveau auf. Die große Brachfläche im Plangebiet ist von Süd nach Nord geneigt und fällt von Nürnberger bzw. Dammstraße um ca. 3 m nach Norden zur Wohnbebauung hin ab. Das Gelände der Dammstraße steigt von West nach Ost bis zur Einmündung der Altdorfer Straße um 2 bis 3 m an, um im weiteren Verlauf auf der Amberger Straße weiter anzusteigen.

#### **6.1.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Der „NeueMarkt“ mit seinem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino wurde im September 2015 eröffnet und prägt entsprechend das Plangebiet und seine Nachbarschaft.

Die westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke wurden in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzt. Die zuletzt längere Zeit leer stehenden Gebäude auf den Grundstücken wurden jedoch bis zum Jahr 2014 abgebrochen. Diese Flächen dienten bzw. dienen während der Bauzeit teilweise als Stellplätze für die beim Bau Beschäftigten.

Das Grundstück nördlich des „NeuenMarkts“ dient zu Wohnzwecken.

Das Grundstück an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg wird in Kombination von Wohnnutzung und gewerblichen Einrichtungen gemischt genutzt.

Die Fläche westlich der Dr.-Grundler-Straße wird derzeit als ebenerdiger öffentlicher Parkplatz genutzt und dient zudem als Zufahrt zur nordwestlich gelegenen Flussmeisterei. Zwischen der Parkplatzfläche bzw. der Zufahrt zur Flussmeisterei und der Nürnberger Straße verläuft parallel zur Nürnberger Straße ein überregionaler Fuß- und Radweg vom Ludwig-Main-Donau-Kanal in Richtung der Neumarkter Altstadt sowie zur Umfahrung der Flussmeisterei. Die Dr.-Grundler-Straße dient neben der Erschließung des Parkplatzes und der Flussmeisterei auch der Erschließung des südöstlich gelegenen Parkplatzes / Tiefgarage des Landratsamts sowie des südlich gelegenen Ostendorfer-Gymnasiums.

### **6.1.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Der Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ wurde im Bereich der Dr.-Grundler-Straße noch nicht umgesetzt. Die Fläche westlich der Dr.-Grundler-Straße wird als ebenerdiger öffentlicher Parkplatz genutzt. Außerdem erfolgt über ihn die Zufahrt zur nordwestlich des Plangebiets gelegenen Flussmeisterei. Über die Dr.-Grundler-Straße wird zum einen der Parkplatz und die Flussmeisterei erschlossen und zum anderen der Parkplatz bzw. die Tiefgarage des Landratsamts und des Ostendorfer-Gymnasiums, beides südöstlich bzw. südlich des Plangebiets gelegen. Zwischen der Nürnberger Straße und der Parkplatzfläche verläuft parallel zur Nürnberger Straße ein überregionaler Fuß- und Radweg vom Ludwig-Main-Donau-Kanal in Richtung der Neumarkter Altstadt sowie zur Umfahrung der Flussmeisterei.

## **6.2 Verkehrsanbindung**

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich angrenzend an die Altstadt zentral im Stadtgebiet und ist dadurch mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Das neue Baufeld liegt direkt an der Nürnberger Straße bzw. an der Dammstraße, die beide Teile der wichtigsten Verkehrsachsen in Neumarkt darstellen.

Die Dammstraße ist zentraler Teil der Ortsdurchfahrt im Straßenzug Amberger Straße – Dammstraße – Kurt-Romstöck-Ring, der im Norden direkt mit der Autobahn A 3 verbunden ist und im Süden die Hauptverbindung ins südlich / südöstlich angrenzende Umland herstellt. Eine weitere wichtige Verbindung nach Norden bildet die Altdorfer Straße. Die Nürnberger Straße ist derzeit die maßgebende Verbindung zum westlichen Umland und nach Nürnberg (ergänzend zur BAB 3). Entsprechend ihrer Bedeutung im Straßennetz sind die genannten Straßen leistungsfähig ausgebaut.

Der Bereich an der Dr.-Grundler-Straße ist ebenfalls an die Nürnberger Straße angeschlossen. Die Dr.-Grundler-Straße dient der Erschließung verschiedener Ämter (u. a. Landratsamt), des Ostendorfer-Gymnasiums sowie der Flussmeisterei, für die neben privaten Parkierungsflächen auch ein öffentlicher Parkplatz besteht. Für das Gymnasium findet hier außerdem ein reger Kfz-Verkehr zum Bringen und Abholen von Schülern statt.

Für Radfahrer besteht ein Radverkehrsnetz mit separaten Verkehrsanlagen in weiten Teilen der o. g. Hauptverkehrsstraßen (Nürnberger Straße, Amberger Straße, Ringstraße, Regensburger Straße). Ansonsten sind straßenbegleitende Gehwege mit teilweise in den Gehweg integrierten Radwegen vorhanden. An der Mühlstraße liegt der Radweg abschnittsweise auf der Straße.

Die Freiräume, Bewegungsmöglichkeiten und Straßenquerungen für Fußgänger sind entsprechend der innerstädtischen Lage des Planungsgebiets bereits heute von zufriedenstellender Qualität und bewirken eine gute Erreichbarkeit des Planungsgebiets, insbesondere des „NeuenMarkts“.

Wie für den Kfz-Verkehr sind die genannten Straßenverbindungen auch Hauptachsen für den ÖPNV. An der Dammstraße und in der Nürnberger Straße befinden sich Haltestellen des ÖPNV unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die das Gebiet an das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) sowie das regionale Busliniennetz des VGN (Verkehrsverbunde Großraum Nürnberg) anschließen. An der Haltestelle „Dammstraße“ (bzw. heute „Neuer Markt“) verkehren derzeit die Stadtbuslinien 563/Altenhof und 573/Koppenmühle sowie die Regionalbuslinien 505, 512, 513, 514, 519, 521 und 581. An der Haltestelle „Landratsamt“ in der Nürnberger Straße befindet sich ein Haltepunkt, an dem derzeit die Stadtbuslinien 561/Pölling und 562/Holzheim verkehren. Im weiteren Umfeld verlaufen darüber hinaus noch die Stadtbuslinien 569/Berggau und 570/Woffenbach mit den Haltestellen „Johanneszentrum“ und „Rathaus“, die die Kreuzung Kurt-Rommstöck-Ring / Untere Marktstraße / Dammstraße passieren. Auf den Stadtbuslinien wird ein 60-Minuten-Takt gewährleistet, einige Linien wie bspw. die Linie 561 verkehren 30-minütig. Die Busse verkehren montags bis freitags von 6 bis 19 Uhr, samstags von 8 bis 14 Uhr. Durch diese Linien ist insbesondere die Anbindung an den Bahnhof Neumarkt (mit einer Fahrtzeit von rund 4 – 5 Minuten) und damit auch an den Regionalverkehr gegeben – mit direkten Verbindungen in Richtung Nürnberg und Regensburg.

## 6.3 Einzelhandel

### 6.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Neumarkt wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse für das Vorhaben „NeuerMarkt“ von den Gutachtern BBE, Köln, im Auftrag der Stadt Neumarkt i.d.OPf. untersucht und zuletzt 2010 umfassend aktualisiert. Der Einzelhandel verteilt sich in Neumarkt i.d.OPf. auf eine Vielzahl von Standorten unterschiedlicher Gewichtung und Struktur. Die Innenstadt ist der wichtigste und attraktivste Standort für Einzelhandel. Hier finden sich zahlreiche lokale und regionale Anbieter sowie bundesweit agierende Filialisten. Die Innenstadt ist das Hauptzentrum der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und damit als zentraler Versorgungsbereich bevorzugt zu entwickeln.

Es sind derzeit in Bezug auf einzelne innenstadtrelevante Warengruppen standortstrukturelle Defizite festzustellen. Diese äußern sich darin, dass z. T. ein nicht unerhebliches innenstadtrelevantes Warenangebot, das in erster Linie in der Innenstadt lokalisiert sein sollte, an dezentralen Fachmarkt-Standorten vorgehalten wird. Dem Innenstadthandel wird damit ein nicht unbeträchtliches Potenzial an bindungsfähiger Kaufkraft bzw. etablierbarer Verkaufsfläche vorenthalten. Innerhalb der Stadtgrenzen existiert eine Reihe von ausgeprägten Fachmarktstandorten an dezentralen Standorten, wobei hier die Fachmarkttagglomeration an der Nürnberger Straße im Besonderen hervorzuheben ist. Bezogen auf das Verkaufsflächenangebot werden in der Stadt Neumarkt *innenstadtrelevante* Angebote zu mehr als der Hälfte *außerhalb* der

Innenstadt vorgehalten. In Bezug auf den innenstadtrelevanten Umsatz stellt sich die Situation vergleichbar dar.

Der innerstädtische Einzelhandel konzentriert sich vorrangig auf die Obere und Untere Marktstraße sowie die Klostersgasse. Insgesamt ist ein Attraktivitätsgefälle zwischen der Oberen und der Unteren Marktstraße festzustellen, wobei in letzterer im Hinblick auf das Qualitätsniveau des Einzelhandels ein gewisser Trading-Down-Effekt zu verzeichnen ist – einige Übergangsnutzungen und Billig-Anbieter sind hier vorhanden. Als Hauptursache kann hier das Fehlen eines leistungsstarken Frequenzbringers angesehen werden. Insgesamt ist die Standortqualität der Einkaufslagen – mit Einschränkungen – in der Innenstadt jedoch als hoch einzuschätzen.

Die Leerstandsquote in der Innenstadt liegt auf einem relativ niedrigen Niveau. Der Nutzungsmix ist insgesamt positiv zu bewerten, da die Mischung von Einzelhandel mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen aus Verbrauchersicht ein hohes Maß an Attraktivität ausstrahlt. Auch der Mix der Betriebsgrößenstruktur ist positiv zu bewerten und von einer Reihe großer und einer Vielzahl kleinerer Ladeneinheiten gekennzeichnet. Das Sortimentsspektrum ist als breit und gut einzustufen. Als besonders stark sind die klassischen Zentrenleitortimente Bekleidung und Schuhe einzustufen. Gerade das Bekleidungssegment nimmt nahezu die Hälfte der innerstädtischen Verkaufsfläche ein. Schwach ausgeprägt ist hingegen das Sortiment Unterhaltungselektronik, insbesondere das Segment „Braune Ware“ ist deutlich unterrepräsentiert.

Der Einzelhandelsstandort Neumarkt i.d.OPf. ist für die Region von großer Bedeutung. Dies kommt u.a. in der Einzelhandelszentralität von 148 % zum Ausdruck. Das ist eine hohe, wenn gleich für ein mögliches Oberzentrum zuweilen auch zu erwartende Einzelhandelszentralität (*Hinweis: Im LEP 2013 ist die Kategorie „mögliches Oberzentrum“ weggefallen*). Der Mittel- bzw. zentralörtliche Verflechtungsbereich ist folglich bezüglich des Einkaufs auf die Stadt orientiert, verzeichnet werden allerdings auch Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Oberzentren Nürnberg und Regensburg, die im Einzelhandel besonders wettbewerbsstark sind.

### **6.3.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, September 2016) erarbeitet. Diese beinhaltet auch eine aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und Bewertung des Einzelhandelsstandorts Neumarkt i.d.OPf. Konkret lautet die fachgutachterliche Einschätzung:

„Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich erstreckt sich - wie bereits bei früheren Untersuchungen konstatiert - entlang der Oberen und Unteren Marktstraße sowie der senkrecht davon abzweigenden Klostersgasse. [...] Die Verteilung der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- bzw. Magnetbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' zeigt eine deutliche sog. Knochenstruktur- den großen, bei Kunden beliebten Kundenmagneten in der Oberen Marktstraße (z.B. H&M, C&A, Adler, K&L) steht am nördlichen Ende des abgegrenzten 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' das Einkaufszentrum NeuerMarkt mit seinen dort ansässigen mittel-/ großflächigen Betrieben (u.a. Wöhrle, Hervis, Vögele) gegenüber. [...] Diese beiden ‚Knochenenden‘ spannen den Einzelhandelsstandort Innenstadt auf und führen - nahezu lehrbuchmäßig - zu einer für Kunden

äußerst attraktiven Standortverteilung des innerstädtischen Einzelhandels, von der der gesamte Einzelhandelsbesatz, also die großen Magneten an den beiden Enden wie auch die kleineren und teils individuelleren Geschäfte dazwischen, profitieren können.“<sup>14</sup>

„Die Neumarkter Innenstadt kann nach aktueller Begutachtung als ein vergleichsweise attraktiver, dicht und diversifiziert besetzter Einzelhandelsstandort eingestuft werden, dem nicht nur eine hohe Bedeutung und Anziehungskraft im Neumarkter Stadtgebiet, sondern in der gesamten Region zukommt. Die Neumarkter Innenstadt trägt aktuell in ihrer Gesamtheit einen wesentlichen Teil dazu bei, dass Neumarkt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort zwischen den hochattraktiven Oberzentren Nürnberg im Nordwesten, Regensburg im Südosten und nachgeordnet auch Ingolstadt im Süden darstellt. Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt würde durch innenstadtgerichtete Zusatzangebote im Einzelhandel zu einer weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes Neumarkt bzw. der Neumarkter Innenstadt beitragen.“<sup>15</sup>

„Obwohl der Einzelhandelsstandort Neumarkt i.d.OPf. 2010 und auch daran anschließend als anziehungsstark einzustufen ist, zeigt ein Entwicklungsvergleich der Einzelhandelszentralität in den Untersuchungen der BBE Handelsberatung GmbH zwischen 2010 und 2015 (vor Eröffnung des Einkaufszentrums NeuerMarkt), dass der ansässige Einzelhandel nicht mit der deutschlandweit positiven Entwicklung des stationären Einzelhandels gleichzog, die überörtliche Ausstrahlung des Neumarkter Einzelhandels verlief rückläufig. Zur erneuten Steigerung der Ausstrahlungskraft kann neben einer Attraktivierung des bestehenden Besatzes inkl. einer gestalterischen Aufwertung des Innenstadtbereiches auch die Schaffung neuer, anziehungsstarker Einzelhandelsbetriebe beitragen.“<sup>16</sup>

Geprüft wurde auch die aktuelle Leerstandssituation in Neumarkt. „Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit dem Kaufhaus inkl. dem zugeordneten Intersport Hackner- welches Ende Juli 2015, also einige Monate vor der Eröffnung des Einkaufszentrums NeuerMarkt schloss, zwar ein prägender Leerstand im Innenstadtbereich entstand, dass darüber hinaus aber keine signifikante Zunahme der Leerstände im Innenstadtbereich von Neumarkt festzustellen ist. Abgesehen vom Kaufhaus / Intersport Hackner war kaum eines der zum Erhebungszeitpunkt im Juni 2016 in der Neumarkter Alt-/Innenstadt leer stehenden Ladenlokale in Erdgeschosslage 2014<sup>17</sup> noch im Einzelhandel genutzt. Neben dem Kaufhaus / Intersport Hackner haben seither nur einzelne, durchwegs eher kleine Ladengeschäfte ihren Betrieb eingestellt und stehen nun leer. In Verbindung mit den zeitgleich erfolgten Neueröffnungen (z.B. S. Oliver, Zero) kann abgesehen vom ‚Sonderfall Hackner‘ somit insgesamt von weitgehend üblichen Verschiebungen im Einzelhandels-/ Innenstadtbestand gesprochen werden.“<sup>18</sup>

### **6.3.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Aufgrund der geplanten Ansiedlung einer Bäckerei mit Cafébereich wurde in der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, September 2019) im Rah-

<sup>14</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 30, September 2016

<sup>15</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 74, September 2016

<sup>16</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 72, September 2016

<sup>17</sup> Zeitpunkt der Untersuchung der Leerstandssituation im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (BBE Handelsberatung GmbH, April 2015), vgl. Kap. 16.3

<sup>18</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 36, September 2016

men der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ die relevante Angebots- und Wettbewerbssituation überprüft. Hierfür wurden die Verteilung von Bäckereifilialen und Cafés in der Umgebung des Plangebiets aufgenommen.

Im Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ befinden sich die nächstgelegenen Bäckereien. Außerdem sind weitere Bäckereifilialen entlang der Haupteinkaufsstraße Untere bzw. Obere Marktstraße vorzufinden, sowie einige Cafés. In einer Entfernung von ca. 650 m befindet sich in nordwestlicher Richtung eine Bäckerei in einem Supermarkt, sowie ein weiterer Wettbewerber an der Nürnberger Straße. Im weiteren Standortumfeld sind Bäckereien vielfach im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten vorzufinden.

„Insgesamt besteht vor allem innerhalb der Innenstadt ein vielfältiges Angebot an Bäckereien und Cafés. Die dortigen Wettbewerber befinden sich an sehr gut frequentierten Standorten und profitieren im Wesentlichen von den Innenstadtbesuchern bzw. den Kunden des Neuenmarktes. An der Nürnberger Straße stehen die Wettbewerber im funktionalen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt (Feihl) sowie dem Hotel und den angrenzenden Wohnnutzungen (Der Beck).“<sup>19</sup>

Die fachgutachterliche Stellungnahme kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung einer Bäckereifiliale am Standort Dr.-Grundler-Straße / Nürnberger Straße als verträglich zu werten ist. Die Bäckerei ist als arrondierende Nutzung in dem Standortbereich zu sehen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige wohnungsnaher Versorgung können aufgrund der stark begrenzten Versorgungsfunktion des Anbieters ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts vereinbar.

---

<sup>19</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 7

## 6.4 Ortsbild

### 6.4.1 Bebauungsplans Nr. 54/1 und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt mehrerer Hauptverkehrsstraßen: Von Nordwesten die Nürnberger Straße, von Norden die Altdorfer Straße, von Nordosten die Amberger Straße und von Süden der Kurt-Romstöck-Ring.



Abbildung 12: Schwarzplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Der Bereich Kurt-Romstöck-Ring, Nürnberger Straße, Dammstraße und Amberger Straße ist durch großmaßstäbliche Einzelgebäude wie die Schule, das Landratsamt und den industriellen Gebäuden der Lammsbrauerei geprägt. Die genannten Straßen stellen sich dabei weitgehend anbaufrei dar. Durch die weit von der Straße zurücktretenden Gebäude entsteht im gesamten Bereich kein gefasster Straßenraum. Die Altdorfer Straße ist bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans beidseitig bebaut. Der gefasste Eindruck wird jedoch an der Amberger Straße wieder aufgebrochen. Nach Norden hin grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche als Verbindung zum LGS-Gelände und an kleinteilige Wohnbebauung an. Im Südosten befindet sich der Stadtpark.

Im Plangebiet entsteht durch die nicht bebauten Bereiche in Verbindung mit der ansonsten weit zurücktretenden Bebauung ein räumlich nicht definierter Bereich, der bisher keinen innerstädtischen Eindruck vermittelt.

Im Kontrast dazu steht die Neumarkter Altstadt mit ihren dicht bebauten engen Gassen. Den nördlichen Zugang zur Altstadt bildet das Untere Tor, das für das Plangebiet einen Anknüpfungspunkt an die Innenstadt darstellt. Dieser ist jedoch bislang aufgrund seiner von der Durchgangsstraße zurückgesetzten Position nicht wahrnehmbar.

## 6.4.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Nach der Bebauung der Brachfläche bildet der Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ eine neue Dominante im Stadtbild. Der sehr breite Straßenraum im Verlauf der Dammstraße und der Nürnberger Straße wird durch das großmaßstäbliche Gebäude gefasst, so dass ein innerstädtischer Raumeindruck entsteht.



Abbildung 13: Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ Ecke Nürnberger Straße / Dammstraße,  
Quelle: AS+P, Jan. 2016



Abbildung 14: Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ an der Dammstraße  
Quelle: AS+P, Jan. 2016

Im Bereich Dr.-Grundler-Straße befinden sich keine Gebäude. Umgeben ist die Fläche von großmaßstäblichen Gebäuden (Ostendorfer-Gymnasium, Landratsamt und Flussmeisterei).



Abbildung 15: Schwarzplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

### **6.4.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Der Parkplatz im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ist unbebaut, nach wie vor befinden sich hier somit keine Gebäude, die städtebauliche Kanten bilden oder den Straßenraum fassen. In der Umgebung sind die Gebäude des Ostendorfer-Gymnasiums, des Landratsamts und der Flussmeisterei als großmaßstäbliche Gebäude prägend.

## **6.5 Eigentumsverhältnisse**

### **6.5.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Dammstraße und der Nürnberger Straße befinden sich weitestgehend im privaten Eigentum der Fa. Bögl. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie die Flächen angrenzend an die bestehenden Straßen und im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Südlich der Nürnberger Straße sowie der Mühlstraße befinden sich Teilflächen im Eigentum des Freistaates Bayern. Die übrigen Flächen südlich der Dammstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

## **6.5.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Die Fläche des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ und die der angrenzenden Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im privaten Eigentum.

Die Fläche des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ befindet sich zu einem kleineren Teil im Eigentum des Freistaates Bayern sowie zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Auch das Wohngrundstück nördlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ befindet sich im Eigentum der Stadt Neumarkt.

Für die Umgestaltung der Dr.-Grundler-Straße, des Knotenpunkts Dr.-Grundler-Straße / Nürnberger Straße sowie der Änderung der Verkehrsführung des Fuß- und Radweges zum Ludwig-Main-Donau-Kanal müssen neben Flächen der Stadt Neumarkt auch kleinere Teilflächen im Eigentum des Landkreises Neumarkt, des Freistaates Bayern und privater Dritter in Anspruch genommen werden.

## **6.5.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt. Zur Umsetzung der geplanten Verkehrsführung der Dr.-Grundler-Straße, am Knotenpunkt Dr.-Grundler-Straße / Nürnberger Straße sowie des Fuß- und Radweges zum Ludwig-Main-Donau-Kanal müssen neben Flächen der Stadt Neumarkt auch kleinere Teilflächen im Eigentum des Landkreises Neumarkt, des Freistaates Bayern und privater Dritter in Anspruch genommen werden.

Die Fläche des Sondergebiets „Parken und Boardinghouse“ befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und zu einem kleinen Teil im Eigentum des Freistaates Bayern. Die Entwicklung der Fläche wird die Stadt selbst nicht übernehmen, daher wird diese Fläche in privates Eigentum übergehen.

## **6.6 Natur und Landschaft**

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, enthalten. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

### **6.6.1 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB abgesehen.

Um sicherzustellen, dass keine artenschutzrelevanten Sachverhalte auf der Fläche vorliegen bzw. der Sachstand aus dem Zeitraum 2016 / 2017 sich nicht geändert hat, fand im Juli 2019 eine Begehung durch einen Fachgutachter statt. Dabei wurden keine artenschutzrelevanten Sachverhalte vorgefunden bzw. kartiert. Die diesbezüglichen Aussagen von 2017 aus dem Umweltbericht zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ behalten ihre Gültigkeit.

## **7. Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung**

### **7.1 Vorhaben „NeuerMarkt“**

#### **7.1.1 Bauliches Konzept**

##### **7.1.1.1 *Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“***

Für einen großen Teilbereich der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung eines mischgenutzten Gebäudekomplexes mit unterschiedlichen Nutzungsbausteinen durch die Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH unter Hinzuziehung des Projektentwicklers MULTI Development Germany GmbH vorgesehen. Das Vorhaben wird die Fläche nördlich der Dammstraße bis zur Kante der im Osten angrenzenden Wohnbebauung einnehmen.

Nutzungsbausteine sind Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Gesundheit, Büro, Beherbergungsgewerbe und ein Kino. Darüber hinaus werden zwei Tiefgaragen mit Zufahrt über den Schwarzachweg (Kunden) sowie von der Dammstraße (Mitarbeiter) errichtet.

Der architektonische Entwurf sieht an der Dammstraße und Nürnberger Straße eine geschlossene Fassade mit insgesamt viergeschossigen Gebäudeteilen vor. Die Fassade bildet eine gerade Linie, die in der Vertikalen durch verschiedenartige Verputze und Farben variiert. Teilweise sind Stockwerke dabei nach hinten versetzt (Einschnitte), so dass der Eindruck mehrerer einzelner Gebäude entsteht. Damit soll verhindert werden, dass der Gebäudekomplex zu wuchtig erscheint. Entlang des Schwarzachwegs ist ein insgesamt dreigeschossiger Gebäuderiegel geplant. Im Innenbereich befindet sich ein eingeschossiger Baukörper, der sich über das komplette Gelände des „NeuenMarkts“ ausdehnt und auf den neben den Riegeln zu den Straßen hin in der Mitte punktförmige Aufbauten für das Kino und die Lüftungszentrale aufgesetzt sind.

Der Bereich nördlich des Kurt-Romstöck-Rings und der Dammstraße ist durch bereits bestehende großmaßstäbliche Einzelgebäude wie die Schule, das Landratsamt und die industriellen Gebäude der Lammsbrauerei geprägt.

Die kleinteilige Altstadt findet mit der Stadtmauer und dem Stadttor städtebaulich seine historische Grenze. Die maximale Bauhöhe entlang der Dammstraße und der Nürnberger Straße beträgt 439 m ü.NN. Die Höhe des Unteren Tors am nördlichen Eingang zur Altstadt beträgt ca. 438 m. Die verbleibende Höhendifferenz von überwiegend ca. 1 m zwischen der Firstlinie des Unteren Tors und dem Vorhaben „NeuerMarkt“ wird auf einer Entfernung von rund 100 m nicht wahrnehmbar sein und damit als städtebaulich verträglich eingestuft. Der erhaltenswerten Dominanz der Einzelbauten Unteres Tor und Rathaus wird Rechnung getragen. Gleichwohl wird mit den festgesetzten Fassadeneinschnitten sowie der vorgesehenen vertikalen Gliederung der Fassade entlang der Dammstraße / Nürnberger Straße die kleinteilige Altstadt „gestalterisch zitiert“.

Im Untergeschoss befinden sich die beiden Tiefgaragen, die im Norden des Gebäudekomplexes über eine Umfahrung verbunden sind. Die Verbindung der beiden Tiefgaragen erfolgt werktags von 22:00 bis 6:00 Uhr und am Wochenende ganztags. Hintergrund für die Verbindung nachts ist, dass nachts die Tiefgarage nicht mehr im Schwarzachweg verlassen werden

kann, um die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet vor den diesbezüglichen Schallimmissionen zu schützen. Daher wird die Umfahrung in Richtung der Tiefgarage Dammstraße geöffnet und die Ausfahrt erfolgt von beiden Tiefgaragen auf die Dammstraße. Hintergrund für die Verbindung am Wochenende ist, dass die Mitarbeitertiefgarage dann weniger ausgelastet ist als werktags, diese Kapazitäten aber durch das erhöhte Kunden- und Besucheraufkommen im „NeuenMarkt“ benötigt werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf decken zu können. Daneben sind im Untergeschoss noch ein Supermarkt sowie kleinere Läden und Gastronomiebetriebe vorgesehen. Das Untergeschoss ist der Zugang zum „NeuenMarkt“ durch die Unterführung unter der Dammstraße. Eine Durchwegung nach Norden erfolgt über eine Treppe bzw. Aufzüge ins Erdgeschoss, wo sich der Zugang nach Norden in Richtung LGS-Gelände befindet.

Im Erdgeschoss erfolgt der Hauptzugang zum Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ an der Kreuzung Dammstraße / Nürnberger Straße auf Straßen- und Gehwegniveau bei ca. 420,00 m ü. NN. Hier befindet sich die zweite Ebene der Mall mit unterschiedlichen Verkaufsflächen für den Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen. Die Mall wird durch ein geschlossenes Glasdach vor Witterungseinflüssen geschützt. Außerdem sind der Zugang zum Hotel (an der westlichen Ecke des viergeschossigen Gebäuderiegels) sowie der eingehauste Anlieferhof (im Osten) auf dieser Ebene verortet. Im Norden verfügt der Gebäudekomplex über einen Ein-/Ausgang mit Anbindung an den Geh- und Radweg in Richtung des LGS-Parks.

Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich an der Ecke Dammstraße/Schwarzachweg und am Schwarzachweg im drei- bzw. viergeschossigen Gebäuderiegel das Hotel und an der Dammstraße und Nürnberger Straße Büro- und Arzträume. Im rückwärtigen Bereich in der Mitte liegt das Kino.

Im 3. Obergeschoss befinden sich wiederum an der Damm- und Nürnberger Straße das Hotel und Büro- bzw. Arzträume. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine weitere Ebene des Kinos – jedoch lediglich über einem Teilbereich der unteren Kinoebenen.

Die äußere Erschließung der Einzelhandelsgeschosse erfolgt über ebenerdige Zugänge, Rampen und Treppen sowie eine Aufzugsanlage zur Sicherstellung der barrierefreien Zugänglichkeit. Die innere Erschließung erfolgt über Treppen, Rolltreppen sowie Aufzugsanlagen.

#### **7.1.1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Das ursprüngliche Konzept wurde im Zuge der Vermarktung und des Baufortschritts teilweise angepasst. Dies führte insbesondere dazu, dass im Schwarzachweg ein drittes Obergeschoss für das Hotel sowie eine Terrasse ergänzt wurden. Weiterhin ist im Osten des Sondergebiets auf dem Dach die Einhausung technischer Aufbauten vorgesehen. Es werden außerdem künftig ggf. die beiden Tiefgaragen auch zu anderen Zeiten verbunden sein.

Diese geänderten Planungsinhalte sind Gegenstand der 1. (vereinfachten) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“.

Das bauliche Konzept „NeuerMarkt“ lag als Bauantrag vom 18.02.2013 der Stadt vor. Ein Tekurantrag mit den geänderten Planbestandteilen wird eingereicht werden.

#### **7.1.1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Nach der Eröffnung des „NeuenMarkts“ mit seinem Nutzungsmix im September 2015 soll das Angebot an Einrichtungen im „NeuenMarkt“ aufgrund unterschiedlicher Anfragen nun noch um Nutzungen für weitere Nutzergruppen erweitert sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

Schwarzachweg durchgehend geöffnet werden. Außerdem entsprechen die festgesetzten Verkaufsflächengrößen teilweise nicht der Nachfrage an Mietflächen. Daher sind Nutzungserweiterungen bzw. -änderungen für den „NeuenMarkt“ geplant, zu deren Unterbringung die Aufstockung des Gebäudekomplexes um weitere Gebäudeteile auf der östlichen Gebäudeseite erforderlich ist.

## **7.1.2 Einzelhandelsgutachten/Verträglichkeitsanalyse**

### **7.1.2.1 *Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“***

Neben der landesplanerischen Beurteilung zur Verträglichkeit des Vorhabens wurde zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ im August 2010 von den Gutachtern BBE, Köln, im Auftrag der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Dabei sollte durch eine viergliedrige gutachterliche Beurteilung differenziert aufgezeigt werden, ob im Falle einer Projektrealisierung städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Neumarkter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung in Neumarkt i.d.OPf. und in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten wären. Dabei wurden u.a. folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- ökonomische Wirkungsanalyse auf Basis des angestrebten Mietermix,
- Analyse negativer städtebaulicher Auswirkungen durch Betroffenheit vorhandener Anbieter bzw. Lagen in der Innenstadt,
- Begleitung des Prozesses zur Baurechtschaffung

Im Februar 2012 wurde das Gutachten zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan um eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planvorhaben „Stadtquartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf.“ ergänzt.

#### Städtebauliche Lage und Einbindung

Der Mikrostandort des Planvorhabens "Unteres Tor" befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Neumarkt. Die zentrale Stadtlage des Planareals kommt insbesondere durch die unmittelbare räumliche Nähe zum Innenstadtbereich bzw. zum Haupteinkaufsbereich zum Ausdruck, der fußläufig mittels einer Querung der Verkehrsachse Dammstraße in weniger als 100 Metern zu erreichen ist.

Den Standort der Planung beurteilen die Gutachter insgesamt als städtebaulich integriert mit direktem räumlichen und funktionalen Bezug zum innerstädtischen Haupteinkaufsbereich.

Von den umgebenden Wohn, Schul- und Dienstleistungsstandorten im Norden bzw. Nordosten und Süden ist der Standort in geringer fußläufiger Entfernung zu erreichen. Die Erreichbarkeit für den MIV ist über die leistungsfähigen Hauptverkehrsachsen Dammstraße/Ringstraße bzw. Nürnberger Straße gewährleistet, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV aufgrund der Haltestellen direkt am Vorhabenareal und die Andienung über mehrere Linien und der Taktfrequenz ebenfalls gegeben.

Durch die Lage am Unteren Tor weist der Standort einen Innenstadtbezug auf und das Verknüpfungspotenzial mit den innerstädtischen Angebotsstrukturen ist als sehr hoch einzustufen – sofern eine geeignete fußläufige Anbindung und eine geschickte baustrukturelle Realisierung gewährleistet sind. Daher sind Synergieeffekte mit den innerstädtischen Angebotsstruk-

turen zu erwarten und auch die Untere Marktstraße kann von einer erhöhten Passantenfrequenz profitieren. Die Angebotsstruktur dient auch der verbrauchernahen Versorgung der im fußläufigen Nahbereich wohnenden Bevölkerung.

Aus gutachterlicher Sicht wird weiterhin festgestellt, dass der Standort grundsätzlich zur Erweiterung der Innenstadt bzw. des Zentralen Versorgungsbereichs geeignet ist und daher auch im Zentrenkonzept ausdrücklich als Potenzialfläche für den Zentralen Versorgungsbereich gekennzeichnet wurde. Das im Kreuzungsbereich Nürnberger Straße - Dammstraße gelegene Areal weist eine Fläche von rd. 20.000 qm auf und stellt in seiner Größe die einzige unbebaute größere Fläche im erweiterten Innenstadtbereich dar. Vergleichbare Flächenpotentiale sind im Innenstadtbereich nicht vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass im weiteren Innenstadtbereich in Bezug auf einzelhändlerische Nutzungen keine in ihrer Standortqualität vergleichbaren Potentialstandorte vorhanden sind, kann der Projektstandort grundsätzlich als potentielle innerstädtische Entwicklungs- und Erweiterungsfläche für größere Einzelhandelsvorhaben angesehen werden.

Die Potentialfläche bietet daher der Stadt Neumarkt i.d.OPf. insgesamt die Möglichkeit, flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment, die aufgrund nicht verfügbarer Flächen im Zentralen Versorgungsbereich keine adäquaten Ansiedlungsvoraussetzungen antreffen und andernfalls in Richtung dezentraler Standorte abwandern könnten, hier anzusiedeln.

#### Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Umland

Im Rahmen der Verwirklichung der Planung stellt sich die Frage, ob es durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu Funktionsbeeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und/oder zentraler Versorgungsbereiche von Städten und Gemeinden im Einzugsbereich kommen wird.

Ein größerer Anteil des Umsatzvolumens des Vorhabens „NeuerMarkt“ wird aus der Reduzierung von bisher aus dem Einzugsgebiet bspw. nach Nürnberg oder Regensburg abfließender Kaufkraft resultieren. Diese Oberzentren stellen die wettbewerbsstärksten Einzelhandelsstandorte in Nord- und Ostbayern dar und verfügen über sehr hohe Bevölkerungs- und damit Kaufkraftpotentiale in ihren Einzugsgebieten. Dies spiegelt sich in sehr hohen einzelhandelsrelevanten Umsatzleistungen wider. Insgesamt ist daher nicht von einer Gefährdung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und/oder zentraler Versorgungsbereiche auszugehen.

Für den Einzelhandel in den Umlandstädten und -gemeinden der Stadt Neumarkt ist durch das geplante Einkaufszentrum keine grundsätzlich neue Wettbewerbskonstellation zu erwarten. Die Stadt Neumarkt fungiert als dominanter und ausstrahlungsstarker Einzelhandelsstandort im ländlich strukturierten Untersuchungsraum. Zwischen den Umlandstädten und -gemeinden und der Stadt Neumarkt bestehen intensive Einkaufsverflechtungen nicht zuletzt aufgrund der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. In diesen Bedarfsstufen ist bereits heute eine starke Einkaufsorientierung der Umlandbevölkerung auf den Einzelhandelsstandort Neumarkt festzustellen. An dieser Situation wird sich auch infolge des aktuellen Planvorhabens nichts Grundlegendes verändern. Die Konzeption des geplanten Einkaufszentrums ist aufgrund der vergleichsweise moderaten Veränderungen nicht geeignet, die Einkaufs-/ Kaufkraftverflechtungen nachweisbar zu beeinflussen. Umverlagerungswirkungen in Bezug auf die Versorgungsstrukturen in den Umlandstädten und -gemeinden sind daher deutlich untergeordnet, werden sich auf eine Vielzahl an Angebotsstandorten verteilen und bezogen auf Einzelstandorte insgesamt unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

Insofern ist insgesamt festzuhalten, dass im Falle der Realisierung des Einkaufszentrums in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. keine negativen Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in den Nachbar- bzw. Umlandkommunen oder in den Oberzentren Nürnberg und Regensburg zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion dieser Städte und Gemeinden sind somit ebenfalls nicht zu befürchten.

#### Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Stadtgebiet

Es darf durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen auch zu keinen Funktionsbeeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und/oder zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Neumarkt kommen. Im vorliegenden Fall ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten insbesondere die Frage von Bedeutung, in welchem Maß die geplanten Einzelhandelsansiedlungen zu Umsatzeinbußen in der Innenstadt und den Versorgungsbereichen mit Nahversorgungsfunktion der Stadt Neumarkt führen werden.

Hintergrund hierfür ist, dass die Größenordnung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen einen Indikator für die städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens darstellt. Dabei werden in der Rechtsprechung gemeinhin Umsatzzumlenkungen von 10 % der bestehenden Angebotsstrukturen des innenstadtrelevanten Einzelhandels als kritische Schwelle in Bezug auf städtebauliche Auswirkungen angenommen.

Im Ergebnis werden zunächst insbesondere Umsatzzumlenkungen von Anbietern außerhalb der Innenstadt erwartet – innenstadtrelevante Umsätze werden von nicht- oder teilintegrierten Fachmarktlagen in den Innenstadtbereich zurückverlagert.

Jedoch ist auch im Bereich der Innenstadt mit Auswirkungen zu rechnen. Im Falle der Realisierung der Planmaßnahme würden die Innenstadtanbieter einen Umsatzverlust von insgesamt rd. 9,4 bis 13,5 % verzeichnen. Dabei ist - je nach Sortimentsgruppe und Zielgruppenausrichtung - jedoch von stark unterschiedlichen Umverteilungsquoten auf einzelbetrieblichem Niveau auszugehen. Bezogen auf den Innenstadteinzelhandel liegen die Umlenkungsquoten im Worst-Case-Fall über der oftmals als kritisch zitierten Schwelle von 10 %.

Die sog. 10 % Klausel stellt dabei eine Orientierungsgröße innerhalb einer Reihe von Entscheidungskriterien dar. Auch wenn Umlenkungsquoten von 10 % oftmals als Schwellenwert für die städtebauliche Verträglichkeit herangezogen werden, wird dieser Schwellenwert in der Rechtsprechung inzwischen weniger starr interpretiert. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass der Standort des geplanten Stadtquartiers qua Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als "Potentialfläche des zentralen Versorgungsbereichs" zu sehen ist, was die Stadt Neumarkt u.a. auch in ihrer Bauleitplanung berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist vielmehr zu diskutieren, ob und inwieweit ein durch die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums induzierter Strukturwandel, z.B. durch eine Leerstandsentwicklung, ein Wegbrechen von Einzelhandelslagen oder ein Ungleichgewicht in der Verteilung der Standortgewichte innerhalb der Innenstadt städtebaulich vertretbar erscheinen.

#### *Auswirkungen auf die Nahversorgung*

Negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt und die Nahversorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Dies liegt im Wesentlichen darin begründet, dass die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im relevanten Segment durch die Präsenz des bestehenden Discountmarktes sowie der geplanten neu an den Markt tretenden Lebensmittelhändler auch weiterhin gesichert sein wird.

Es ist durch die Realisierung des Planvorhabens vielmehr damit zu rechnen, dass die innerstädtische Versorgung im Bereich des Nahrungs- und Genussmittelsortiments eine Verbesserung erreichen kann. Auch in diesem Zusammenhang wird die Bedeutung der dafür erforderlichen, guten fußläufigen Erreichbarkeit des Projektareals deutlich.

#### *Auswirkungen im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente bzw. Zentrenleitsortimente*

In den Warengruppen Schuhe, Uhren/Schmuck, sonstige innenstadtrelevante Non-Food-Sortimente und Apotheken werden sich die innerstädtischen Umsatzverlagerungen auf eine Reihe von Anbietern verteilen und aus Sicht der Gutachter in der Summe bei keinem innerstädtischen Anbieter zu einer Existenz gefährdenden Situation führen. Diesbezüglich ist das Planvorhaben als unkritisch zu sehen.

Gemäß der zu Grunde liegenden Modellrechnungen sind bei den entsprechenden innerstädtischen Anbietern der Zentrenleitsortimente (Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren und Schmuck/Uhren) jedoch Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von im Mittel rd. 9,6 bis 15,7 % zu erwarten. Die Umverteilungseffekte würden mehrheitlich zu Lasten der Betriebe des Haupteinkaufsbereichs in der Oberen und Unteren Marktstraße sowie der Klostergasse gehen. In der Warengruppe Bekleidung/Wäsche könnte rund die Hälfte des zu erwartenden Projektumsatzes gegenüber den vorhandenen Anbietern der Innenstadt umverteilt werden. Bei einigen dieser Betriebe ist ein Umzug an den Standort des Planvorhabens zu erwarten. Mit zunehmender Wettbewerbsfähigkeit der geplanten Betriebe steigen der Gesamtumsatz und die Marktdurchdringung im Umland, jedoch ebenfalls die Umverteilungseffekte gegenüber der Innenstadt („Worst-Case-Szenario“).

Im Bereich der Techniksportimente ist ebenfalls von höheren Umverteilungseffekten in Höhe von im Mittel 9,8 % bis 13 % auszugehen.

Es könnte in den Nebenlagen aufgrund der Umsatzverteilungen in der Innenstadt zu vereinzelten Leerständen oder Mindernutzungen kommen. Der Wettbewerb und der Konkurrenzdruck auf den bestehenden Einzelhandel wird zunehmen, weswegen Umsatzverluste einzelner Betriebe in nicht zu vernachlässigender Höhe nicht ausgeschlossen werden können. Die Umsatzeffekte des Vorhabens führen laut Gutachten allerdings lediglich zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb der Innenstadt und durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wird die Funktionsfähigkeit und Versorgungsleistung der Innenstadt insgesamt gestärkt. Außerdem sind die Anbieter, die deutlich höhere Umverteilungseffekte generieren, auch diejenigen Betriebsformen, die eine gesteigerte Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes zur Folge haben und daher einen Zugewinn an Einzelhandelszentralität gegenüber Nürnberg und Regensburg ermöglichen.

#### Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen / Entsprechung der Ziele der Raumordnung

Städtebauliche Auswirkungen von Einzelhandelsmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können dann entstehen, wenn die bestehende Angebots- und Versorgungsstruktur infolge von erheblichen Umsatzeinbußen bei den ansässigen Betrieben beeinträchtigt würde und hierdurch die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die Nahversorgung der Wohnbevölkerung gefährdet würde. Daher sind für die Beurteilung insbesondere die aus der Maßnahme resultierenden Umsatzerwartungen von Bedeutung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung die Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht verletzt werden: Es sind keine Auswirkungen, die als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen wären, zu erwarten und es wird keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf

die bestehenden innerstädtischen Versorgungsstrukturen bzw. die Funktionsfähigkeit der Innenstadt geben.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wird durch die Revitalisierung des Projektgrundstücks und dessen Verbindung mit der Innenstadt hingegen nach Ansicht der Gutachter insgesamt die regionale Handelszentralität steigern. Außerdem können bestehende Lücken im Branchenmix in der Innenstadt geschlossen und Kaufkraftabflüsse in das Umland insbesondere nach Regensburg und Nürnberg reduziert werden. Gleichzeitig wird die innerstädtische Standortstruktur durch einen derzeit fehlende Frequenz erzeugenden Magnetbetrieb verbessert und ergänzt werden, wovon insbesondere die Untere Marktstraße profitieren kann.

Die Kaufkraftabschöpfung wird in den betrachteten Einzelsortimenten innerhalb der landesplanerisch zulässigen Wertbereiche liegen, womit die Planung den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Dies wurde nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens auch in der landesplanerischen Beurteilung der Regierung der Oberpfalz mit Schreiben vom 04.07.2012 bestätigt. Auch stimmt die Planung mit der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum überein und es sind keine unerwünschten überörtlichen Wirkungen bezüglich der Versorgungsstrukturen in den Umlandstädten- und -gemeinden zu erwarten. Unerwünschte Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Neumarkt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem Neumarkter Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept, indem die Möglichkeit geschaffen wird, den zentralen Versorgungsbereich durch zusätzliche Anbieter mit innenstadtrelevantem Sortiment zu stärken und aufzuwerten.

Essentiell ist die Schaffung einer Austauschbeziehung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Innenstadt und dem neuen Standort. Nur durch diese Anbindung können laut Gutachten die Synergieeffekte entfaltet werden.

#### Gründe für Sortiments- und Flächenfestlegung

Aus Sicht der Gutachter sind in den Segmenten Bekleidung und Schuhe kritische Umverlagerungswirkungen zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung der Innenstadt können im Worst-Case-Fall, für den die Ansiedlung von mittleren bis gehobenen Preis- und Angebotsgenres unterstellt wird, nicht ausgeschlossen werden.

Der Wettbewerbsdruck in den relevanten Segmenten ist bereits heute als hoch einzustufen und Entwicklungsspielräume für weitere relevante Betriebe sind nicht zuletzt aufgrund der begrenzten Potentialplattform insbesondere im Schuhsegment kaum vorhanden. Der potentielle Umsatz von neuen Betrieben muss zum großen Teil durch Umsatzverlagerung gegenüber dem bestehenden Innenstadthandel generiert werden. Im Fall der Etablierung von Angeboten des mittleren bis gehobenen Angebots- und Preisgenres würden Wettbewerbswirkungen in hohem Maße zu Lasten der Betriebe in der Oberen Marktstraße gehen, was zu einer Destabilisierung der bislang intakten Besitzstrukturen führen kann. Entsprechend werden für die Sortimenten Verkaufsflächenobergrenzen definiert, die für die Innenstadt verträglich sind. Auch für weitere Sortimente werden Verkaufsflächenobergrenzen definiert, die von den Gutachtern als für die Innenstadt pauschal verträglich angesehen werden und bewirken sollen dass keine städtebaulich relevanten Verlagerungen stattfinden. Bei Teilverkaufsflächen, die größer dimensioniert sind als vorgeben, können betriebswirtschaftliche bzw. insbesondere städtebauliche Auswirkungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund empfehlen die Gutachter, die im Gutachten definierten Verkaufsflächenobergrenzen für die Betriebe mit den relevanten Kernsortimenten in der Bauleitplanung festzusetzen.

Da die Verträglichkeitsanalyse im Jahre 2010 auf Basis des angestrebten Mietermix durchgeführt wurde, sind die Verkaufsflächenobergrenzen im Gutachten detailliert aufgeführt. Diese sind zur Umsetzung im Bebauungsplan nur bedingt geeignet. Im Februar 2012 wurde daher eine weitere gutachterliche Stellungnahme von BBE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen abgegeben. Damit wurde eine gutachterliche Grundlage geschaffen, die im Bebauungsplan Festsetzungen mit einer höheren Flexibilität ermöglichen als es mit den konkreteren Verkaufsflächen in der Verträglichkeitsanalyse möglich gewesen wäre. Die Sortimente sind entsprechend mit weniger detaillierten Obergrenzen aufgeführt. Die Untersuchungsergebnisse des Einzelhandelsgutachtens aus 2010 gelten über die im Gutachten dargestellten sortimentspezifischen Verkaufsflächen hinaus auch für die weniger detaillierten Obergrenzen.

Die in der gutachterlichen Stellungnahme von 2012 enthaltenen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen bilden die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan „Unteres Tor II“.

### Fazit

Insgesamt ist das Fazit des Gutachtens, dass die Planung in der empfohlenen Struktur, Dimensionierung und Anbindung zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt sowie der Gesamtstadt Neumarkt führt. Da die Positiveffekte insgesamt überwiegen, werden die durch die Umsatzverteilung hervorgerufenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Planung überkompensiert.

Ergänzend zu den erfolgten Darstellungen wird auf die Gutachten verwiesen.

#### **7.1.2.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, September 2016) erarbeitet.

### Vorgehensweise

Im Rahmen der Analyse wurde geprüft, inwieweit die geplanten Verkaufsflächen- und Sortimentsveränderungen, gemäß den Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein können. „Voraussetzung einer Zulässigkeit im Sinne der Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die geplanten Veränderungen des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist es, dass durch das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung keine wesentlichen Auswirkungen vorliegen. [...]

Mögliche Verursacher etwaiger Auswirkungen sind die im Hinblick auf deren Genehmigungsfähigkeit zu betrachtenden geplanten Veränderungen des Einkaufszentrums NeuerMarkt, d.h. die geplanten Erweiterungsflächen und die möglichen Veränderungen der Sortimentsstruktur. [...] Aufgrund der kurzen Betriebszeit des Einkaufszentrums kann nicht abschließend beantwortet werden, ob sich durch die geplanten Erweiterungen in Zusammenwirkung mit den bereits genehmigten und marktaktiven Verkaufsflächen des Einkaufszentrums NeuerMarkt nicht doch Auswirkungen ergeben könnten, die durch die vorliegende städtebauliche Situation zum Zeitpunkt der geplanten Erweiterung evtl. nicht vollständig erfasst wären. Zur Erfassung dieser theoretisch denkbaren Maximalauswirkungen des Vorhabens erfolgte deshalb als Alternativbetrachtung eine alternative Auswirkungsanalyse in Gesamtschau der zur Erweiterung vorge-

sehenen Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt Es wurden in dieser alternativen Auswirkungsanalyse die Erweiterungsflächen sowie die bereits genehmigten Flächen in ihrer Gesamtheit analysiert und bewertet.“<sup>20</sup>

### Ergebnis der Prüfung

Die zentralen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsstrukturen und der insgesamt um 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt, ermöglicht die geplante Erhöhung der Maximal-Verkaufsflächen in den vier zu betrachtenden Sortimenten keine entsprechend große Ausweitung der bereits genehmigten innenstadtrelevanten Sortimente im Einkaufszentrum NeuerMarkt. Die geplante Erhöhung der Maximal-Verkaufsflächen in den vier Sortimenten stellt überwiegend eine Flexibilisierung innerhalb der bereits genehmigten und realisierbaren Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente im Einkaufszentrum NeuerMarkt dar. Dies erlaubt eine erhöhte Flexibilität bei der Centergestaltung, um auf neue Entwicklungstrends und Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft angemessen reagieren und so die Attraktivität des Centers auch langfristig gewährleisten zu können.“<sup>21</sup>

„Beim geplanten Erweiterungsvorhaben des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind im Hinblick auf mögliche strukturell und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen unter Beachtung der Raum- und Standortstrukturen insbesondere die Funktionsfähigkeit des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' bzw. ergänzend dazu auch der historischen Altstadt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu beachten und entsprechend zu bewerten. Zur Klärung der zu erwartenden Auswirkungen waren, wie erläutert, die mit der Centermodifizierung geplanten Veränderungen in den Mittelpunkt der gutachterlichen Betrachtung zu stellen.

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist im Ergebnis in keinem der vier untersuchungsrelevanten Sortimente von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen - weder gegenüber der historischen Altstadt noch gegenüber dem konzeptionell ausgewiesenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' der Stadt Neumarkt.

Detaillierter betrachtet sind von den durch die geplante Centererweiterung ausgehenden Wettbewerbseffekten kleinere, nicht spezialisierte Betriebe potenziell stärker betroffen als Filialisten und Betriebe mit klarer Zielgruppenansprache bzw. Spezialbetriebe. Im Ergebnis ist standorträumlich eine Stärkung der 'Knochenstruktur', mit den beiden konzentrierten Angeboten an den 'Knochenenden' Obere Marktstraße im südlichen Bereich der Altstadt und dem Einkaufszentrum NeuerMarkt nördlich daran angrenzend, zu erreichen. Diese bipolare Standortverteilung des innerstädtischen Einzelhandels dient der Frequenzförderung innerhalb von Altstadt und Innenstadt. Damit kann der gesamte Einzelhandelsbesatz, also die Anbieter an den 'Knochenenden' wie auch die dazwischenliegenden Geschäfte und Einrichtungen, profitieren. Mittelfristig ist ein Attraktivitätsgewinn für die dazwischenliegende Untere Marktstraße zu erwarten. Mit dieser zunehmenden Konzentration auf den Hauptgeschäftsbereich wird die Herausbildung eines aus Kundensicht attraktiven und zusammenhängenden Standortbereiches unterstützt, der allgemeinen Entwicklungstendenzen einer Konzentration auf die Hauptgeschäftslagen des Einzelhandels entspricht, durchaus zu Lasten der Lagen abseits des Haupteinkaufsbereiches.

---

<sup>20</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 71, September 2016

<sup>21</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 73, September 2016

Durch die Erweiterung der Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist keine wesentliche Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt zu erwarten. Trotz der zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamt-Funktionsfähigkeit verlieren werden. In Folge der vorgesehenen Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind stadtbildprägende Zunahmen von Leerständen nicht zu erwarten, da der Hauptgeschäftsbereich tendenziell gestärkt wird, die Nebenlagen durch nachfolgende Nutzungen im Dienstleistungsbereich, aber auch durch Innenstadtwohnnutzungen, funktionsfähig bleiben.“<sup>22</sup>

### Alternativbetrachtung

„Die Alternativbetrachtung mit einer Gesamtschau der zur Erweiterung vorgesehenen Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt (d.h. der Bestands- und der Erweiterungsflächen) kommt zu folgendem Ergebnis:

In keinem der vier untersuchungsrelevanten Sortimente ist trotz teils erkennbar höheren Umverteilungsquoten im Vergleich zur Betrachtung allein der geplanten Erweiterungen von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen - weder gegenüber der historischen Altstadt noch gegenüber dem darüber hinausgehenden Teil des konzeptionell ausgewiesenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' der Stadt Neumarkt.

In keinem der zu prüfenden Sortimente ist eine wesentliche Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt bzw. auch des gesamten 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' anzunehmen. Trotz der zu erwartenden merklichen ökonomischen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' durch das Einkaufszentrums NeuerMarkt in den vier untersuchungsrelevanten Sortimenten ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamtfunktionsfähigkeit verlieren werden.“<sup>23</sup>

### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umland

„Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche im Umland werden, u.a. aufgrund des zumeist eher gering ausgeprägten Einzelhandelsbesatzes in den betreffenden Städten und Gemeinden bzw. speziell in deren Innenstädten / Ortsmitten in Verbindung mit der bereits heute sehr ausgeprägten Orientierung des Neumarkter Umlandes auf den Einzelhandelsstandort Neumarkt i.d.OPf., perspektivisch keine nennenswerten Funktionsauswirkungen erfahren. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind im Umland nicht zu erwarten.“<sup>24</sup>

### Entsprechung der Ziele der Raumordnung

„Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt unter den Aspekten der Landesplanung in Bayern ist im Ergebnis festzuhalten, dass der innerstädtische Projektstandort des Einkaufszentrums NeuerMarkt an der Dammstraße insgesamt betrachtet alle im LEP 2013 geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration erfüllt und dass die Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten die landesplanerisch zulässigen

---

<sup>22</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 74ff, September 2016

<sup>23</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 75, September 2016

<sup>24</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 75, September 2016

Maximalgrößen einhalten. Auch das erweiterte Einkaufszentrum NeuerMarkt ist damit als landesplanerisch verträglich einzustufen; das Erweiterungsvorhaben lässt in den untersuchungsrelevanten Sortimenten keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen erwarten.“<sup>25</sup>

## Fazit

„Die geplante Erweiterung und damit einhergehende Attraktivierung des Einkaufszentrums NeuerMarkt als ein wesentlicher Teil des Einzelhandelsstandortes Neumarkt bzw. der Neumarkter Innenstadt kann dazu beitragen, die starke Stellung des Einzelhandelsstandortes Neumarkt auch zukünftig zu sichern - speziell unter Berücksichtigung der zunehmend stärker werdenden Konkurrenz durch den Onlinehandel, welchem so ein attraktiver ‚Offline-Gegenpol‘ entgegengesetzt werden kann.“<sup>26</sup>

## **7.2 Konzept für den Bereich Dr.-Grundler-Straße**

### **7.2.1 Bauliches Konzept**

#### **7.2.1.1 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung zusätzlicher Flächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Dafür soll auf der heute bestehenden ebenerdigen Parkplatfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ein Parkhaus errichtet werden. In diesem Parkhaus sollen neben den zusätzlichen Stellplätzen für den „NeuenMarkt“ auch Stellplätze für die benachbarten Nutzungen an der Nürnberger Straße (Landratsamt, Flussmeisterei) untergebracht werden. Insgesamt sind in dem Parkhaus rund 420 Stellplätze geplant. Diese Anzahl der Stellplätze bildet auch die Grundlage für die Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie des Schallgutachtens (vgl. Kap. 15 und 8.1.3).

Zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße soll darüber hinaus ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Dieses soll das Parkhaus bzgl. der Gebäudehöhe überragen und damit das Parkhaus sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen. Außerdem soll es neben den Gebäuden des Landratsamts eine städtebaulich angemessene Fortführung von höheren (Verwaltungs-)Gebäuden in Richtung des Ludwig-Main-Donau-Kanals gewährleisten. Die Stellplätze dieses Büro- und Verwaltungsgebäudes sollen ebenfalls im Parkhaus im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ untergebracht werden.

#### **7.2.1.2 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

An dem Nutzungskonzept mit einem Parkhaus für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“ wird festgehalten. Es bildet das Kernstück der künftigen Bebauung und soll ermöglichen, die Stellplätze aufzunehmen, die bisher noch auf dem Parkplatz des Landratsamts nachgewiesen werden. Insbesondere ein Großteil der Mitarbeiter des „NeuenMarktes“ sollen in dem Parkhaus parken können, während die Stellplätze in der Tiefgarage im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ insbesondere Kunden und Besuchern zur Verfügung stehen sollen.

---

<sup>25</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 75, September 2016

<sup>26</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 76, September 2016

Das Parkhaus soll als öffentliches Parkhaus konzipiert werden. Hierfür soll das Ein- und Ausfahren rund um die Uhr zulässig sein. Der Großteil der Nutzer soll aus Dauerparkern bestehenden, zum einen die Mitarbeiter des „NeuenMarkts“ sowie des Landratsamts, zum anderen die heute ansässigen Dauerparker. Mit einer hohen Zahl an Kurzzeitparkern wird insbesondere an einkaufsstarken Tagen durch Besucher des „NeuenMarkts“ und der Innenstadt zu rechnen sein. Außerdem wird der Stellplatzbedarf, der sich aus der Nutzung des Boardinghouses und der Büroräume ergibt, ebenfalls in dem Parkhaus gedeckt werden. Insgesamt sollen ca. 432 Stellplätze auf 11 Split-Level Ebenen untergebracht werden. Organisatorisch wird es auch Möglichkeiten geben für die Kunden der Bäckerei während ihres Einkaufs kostenlos im Parkhaus unterzukommen.

Die Anzahl der Stellplätze hat sich somit um 12 Stellplätze erhöht, auf dieser Grundlage wurde eine Einschätzung zur Veränderung der Kfz-Verkehrsbelastung und zu möglichen schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen durchgeführt.

Für das bisher als Büro- und Verwaltungsgebäude konzipierte Gebäude zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße wird der Nutzungsschwerpunkt verlagert. Hier soll nun ein Boardinghouse entstehen mit einer Bäckerei mit Cafébereich im Erdgeschoss, sowie weiterhin der Möglichkeit der Unterbringung von Büronutzung. Das Boardinghouse soll als Beherbergungsbetrieb den Nutzern die Möglichkeit bieten, bis zu sechs Monate unterzukommen, dabei sind die Zimmer im Vergleich zu einem Hotel, zusätzlich mit einer Küchenzeile ausgestattet. Zusätzlich bietet die Unterbringung der verschiedenen Nutzungen in einem Gebäude den Gästen des Boardinghouses die Möglichkeit die Bäckerei mit Cafébereich zum Frühstück zu nutzen. Für die Außengastronomie ist der Bereich um den Eingangsbereich, ebenfalls an der Ostseite, des Gebäudes geplant. Der Bäckerei ist dabei in nordöstlicher Richtung eine Fläche für Außengastronomie zugeordnet.

Das Gebäude bleibt in seiner baulichen Ausprägung erhalten. Es soll das Parkhaus bzgl. der Gebäudehöhe überragen und damit das Parkhaus sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen. Außerdem soll es neben den Gebäuden des Landratsamts eine städtebaulich angemessene Fortführung von höheren (Verwaltungs-)Gebäuden in Richtung des Ludwig-Main-Donau-Kanals gewährleisten.

## **7.2.2 Einzelhandelsgutachten/Verträglichkeitsanalyse**

### **7.2.2.1 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die Vorgaben der Raumordnung betreffend sind durch das Vorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Städte und Gemeinden zu erwarten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Ansiedlung einer Bäckerei mit Cafébereich wurde durch die BBE Handelsberatung eine „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.“ erarbeitet. Die Erarbeitung beinhaltete dabei insbesondere

- die Prüfung der grundsätzlichen Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Neumarkt i.d. OPf.
- Zielgruppen, Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Umsatzerwartung
- erwartete Wettbewerbswirkung
- Empfehlungen zur Umsetzung des Vorhabens

### Vorgehensweise

Im Rahmen der Gutachterlichen Stellungnahme wurde die Kompatibilität mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie die möglichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens überprüft.

Hierfür fand eine Einordnung in die standortseitigen Rahmenbedingungen statt, die relevante Angebots- und Wettbewerbssituation wurde erhoben und geprüft, „ob durch die Ansiedlung einer zusätzlichen Bäckereifiliale zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der Realisierung des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche behindert würden.“<sup>27</sup>

### Ergebnis der Prüfung

Aufgrund der vorgesehenen Fläche für Sitzbereiche konkurriert die Bäckerei mit Cafébereich nicht nur mit einer Vielzahl an Wettbewerbern (Bäckereifilialen) im Standortumfeld, sondern auch mit nahgelegenen Cafés. „Somit sind bei den relevanten Wettbewerbern Umsatzumverteilungen in marginaler Höhe zu erwarten, die auf einzelbetrieblicher Ebene nicht nachweisbar sind. Somit können Betriebsaufgaben infolge der Ansiedlung ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass die Realisierung des Planvorhabens zu einem Funktionsverlust oder zu Beeinträchtigungen der Innenstadt, sonstiger zentraler Versorgungsbereiche oder auch sonstiger Nahversorgungsstandorte in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. führen wird. Die dort ansässigen Bäckereien werden keine spürbaren Umsatzverluste hinzunehmen haben.“<sup>28</sup>

### Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf., zuletzt im Jahr 2015 fortgeschrieben, formuliert Leitziele und zeigt Entwicklungsleitlinien des Einzelhandels auf. Außerdem sind im Rahmen des Standortkonzepts zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und Fachmarktstandorte ausgewiesen worden. Diese verfügen jeweils über eigene Entwicklungsperspektiven.

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben sind die Leitziele „Priorität der Innenstadtentwicklung“ und „Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsangebote an wohngebietsintegrierten Standorten (Nahversorgungsstandorte)“ zu berücksichtigen.

„Die Bäckerei wird ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Dabei handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, das gleichzeitig innenstadtrelevant ist. Dieses Ziel bezieht sich jedoch vor allem auf die innenstadtrelevanten Sortimente wie etwa Bekleidung und Schuhe und dient vorwiegend dem Ziel, entsprechende Angebote auf die Innenstadt

---

<sup>27</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 8

<sup>28</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 9

zu konzentrieren, um die dortigen Magnetbetriebe nicht durch Standorte außerhalb der Innenstadt zu gefährden. [...] Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit deutlich weniger als 800 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben steht diesem Ziel somit nicht entgegen.“<sup>29</sup>

„Von der geplanten Fläche von 240 m<sup>2</sup> zzgl. 60 m<sup>2</sup> Außengastronomie wird ein Großteil auf Sitzplätze entfallen. Angeboten werden ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente, die sich auf Backwaren und Getränke begrenzen und der Versorgung von Kunden im Standortumfeld (v.a. von Mitarbeitern der öffentlichen Einrichtungen, Schülern sowie Bewohnern des Boardinghauses) dienen. Wohnnutzungen sind auf der gegenüberliegenden Seite der Nürnberger Straße vorzufinden. [...] Die Ansiedlung einer Bäckerei außerhalb von ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten ist in diesem Fall als unproblematisch zu werten; somit wird auch dieses Ziel des Einzelhandelskonzeptes eingehalten.“<sup>30</sup>

### Fazit

Die Ansiedlung einer Bäckereifiliale am Standort Dr.-Grundler-Straße/ Nürnberger Straße ist als verträglich zu werten. „Die Bäckerei ist als arrondierende Nutzung in dem Standortbereich zu sehen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige wohnungsnaher Versorgung können aufgrund der stark begrenzten Versorgungsfunktion des Anbieters ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vereinbar.“<sup>31</sup>

## **7.3 Konzept für die Mischgebiete**

### **7.3.1 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung einer immissionsschutzrechtlich „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke. Auf den in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sollen künftig Gebäude mit 3 bis 4 Vollgeschossen entwickelt werden. Potentielle Nutzungsbausteine sind Büro- und Wohnnutzungen, ein Boardinghaus und gewerbliche Nutzung. Damit können Grundstücke, die bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt wurden, an die bestehende dichtere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg angepasst werden und gleichzeitig ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dicht bebauten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Darüber hinaus folgt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Das Grundstück an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg wird in Kombination von Wohnnutzung mit gewerblichen Einrichtungen bereits gemischt genutzt.

---

<sup>29</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 9

<sup>30</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 10

<sup>31</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 11

## **7.4 Neugestaltung des öffentlichen Raums**

### **7.4.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Von zentraler Bedeutung für die Verbindung des „NeuenMarkts“ mit der Altstadt ist die Verbindung der Flächen im Bereich Dammstraße – Mühlstraße – Unteres Tor. Die Planung sieht hier einen neuen Aufenthaltsbereich vor, der sowohl den Besuchern der Altstadt als auch des „NeuenMarkts“ dienen soll. Angrenzend an die Unterführung ist ein großzügiger Platzbereich geplant. Der südliche Zugang zur Passage bietet aufgrund seiner Aufweitung sehr viel Platz, in denen Ebenen und Aufenthaltszonen geschaffen werden können. Vorgesehen ist neben gründerischen Maßnahmen ein Brunnengarten im Rampenbereich zur Passage, der auch als Aufenthaltsort mit Bänken gedacht ist. Über Rampen, Treppen und Aufzüge wird das unterschiedliche Höhenniveau überwunden. Der als Teil der öffentlichen Verkehrsanlage geplante Personenaufzug sichert für gehbehinderte Bürger sowie für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen etc. eine bequeme und sichere Nutzung der Unterführung.

Direkt angrenzend an den Platzbereich ist eine Grünfläche geplant, auf der u.a. die Installation von Spielgeräten möglich ist. Gemeinsam mit dem südlich liegenden Graben entsteht so ein großer grüner Freibereich – als Fortführung des Schlossparks. Damit entsteht eine Grünvernetzung vom Schloss über den Stadtpark zum Unteren Tor.

Von großer Bedeutung ist für die Stadt Neumarkt auch die großzügige neue Straßenraumbegrünung entlang des Hauptverkehrszugs Amberger Straße – Dammstraße – Nürnberger Straße. Hier soll durch bepflanzte Mittelinseln bzw. Baumreihen am Straßenrand eine optische Aufwertung erfolgen.

### **7.4.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Die Neugestaltung des öffentlichen Raums südlich des „NeuenMarkts“ ist parallel zu dessen Errichtung erfolgt und größtenteils mittlerweile abgeschlossen. Änderungen oder weiterer Gestaltungsbedarf bestehen nicht, so dass der Bereich südlich des „NeuenMarkts“ nicht im Geltungsbereich des 2. Änderungsverfahrens enthalten ist.

Zur Sicherstellung der Erschließung der Flächen westlich der Dr.-Grundler-Straße wurden Straßenverkehrsflächen im Kreuzungsbereich der Nürnberger Straße mit dem Kanalweg und der Dr.-Grundler-Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. In diesem Bereich soll der bestehende Straßenraum aus verkehrlicher Sicht neu- bzw. umgestaltet werden.

Auch die Dr.-Grundler-Straße an sich wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um zum einen die Erschließung des geplanten Parkhauses planungsrechtlich zu sichern und eine alternative Erschließung der Flussmeisterei vorzusehen sowie zum anderen um weiterhin die verkehrliche Organisation des Hol- und Bringverkehrs der benachbarten Schule (Ostendorfer-Gymnasium) zu gewährleisten.

### **7.4.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II - Bereich Dr.-Grundler-Straße“ umfasst auch die Straßenverkehrsflächen nordöstlich, östlich und südlich des Sondergebiets „Parken und Boardinghouse“, um die Erschließung des Sondergebiets zu gewährleisten. Der bestehende Straßenraum soll innerhalb der Straßenverkehrsflächen u.a. im Kreuzungsbereich der Nürnberger Straße mit dem Kanalweg und der Dr.-Grundler-Straße aus verkehrlicher Sicht weiterhin neu- bzw. umgestaltet werden.

Die Dr.-Grundler-Straße selbst soll die Erschließung des geplanten Parkhauses sichern. Auch an der Planung der alternativen Erschließung der Flussmeisterei wird festgehalten. Bei der Gestaltung der Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich ist zudem genug Fläche vorzusehen, um weiterhin die verkehrliche Organisation des Hol- und Bringverkehrs der benachbarten Schule (Ostendorfer-Gymnasium) zu gewährleisten.

## 7.5 Planungsalternativen

### 7.5.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Zu prüfen war, ob sich weitere Planungsalternativen anstelle der gewählten anbieten.

Bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich zu einem großen Teil um eine nicht genutzte, brachliegende und mit Altlasten belastete Fläche im direkten Anschluss an die historische Altstadt von Neumarkt in der Oberpfalz. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Damit wird bereits versiegelte Fläche neu aufbereitet und in einem bestehenden städtebaulichen Gefüge neu bebaut. Dabei ergeben sich bspw. durch die Sanierung positive Effekte auf die Umwelt – anders als bei einem Neubau auf unberührter und unversiegelter Fläche „auf der grünen Wiese“, der eine Beeinträchtigung der Umwelt darstellen würde. Indem eine belastete Fläche durch Sanierung und Aufwertung neu genutzt wird, kann darüber hinaus auch die Flächenneuinanspruchnahme in Neumarkt reduziert werden.

Gemäß Ziel der Raumordnung sollen Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, nur in geeigneten zentralen Orten untergebracht werden. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird und dass Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind. Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht zu gefährden, ist daher die Vorgabe, die Flächen für den Einzelhandel in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Innenstadt zu verorten. In Neumarkt i.d.OPf. stehen keine weiteren Flächen mit einer entsprechenden Größe und Anbindung in integrierter Lage zur Verfügung, die als Standortalternative für eine Fortführung der Innenstadt und eine Ausweitung des Angebotes an integrierten Einzelhandelsflächen geeignet wären. Das Potential einer größeren zusammenhängenden Fläche in Innenstadtnähe ergibt sich lediglich auf der betrachteten Fläche und ist damit alternativlos.

Innerhalb des Plangebiets gab es für die Verteilung der Nutzungen keine Alternative. Der „Neuemarkt“ ist in Verlängerung der Unteren Marktstraße als eine Ausweitung der Innenstadt zu sehen – die Verbindung der wichtigsten Einkaufsstraßen in der Altstadt verläuft geradlinig zum „NeuenMarkt“ und wird im Zuge der Bebauung durch die Überplanung der Kreuzungsbereiche in ihrer Qualität noch verbessert. Damit entspricht die Lage und Verbindungsqualität auch der Forderung der Höheren Landesplanung für die Verträglichkeit des Vorhabens für die Innenstadt.

Für die Erschließung jedoch wurden im Rahmen des Planverfahrens Alternativen betrachtet und beurteilt. So sollte zunächst als favorisierte Lösung ein Tunnel für Kfz unterhalb der Dammstraße die oberirdische Verbindungsqualität für Fußgänger und Radfahrer erhöhen. Diese Alternative wurde allerdings nicht weiterverfolgt, insbesondere da neben den hohen Kosten und der damit verbundenen Frage nach der Verhältnismäßigkeit zwischen Kosten und

Nutzen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch den Tunnelbau nicht ausgeschlossen werden konnten. Beeinträchtigungen sollten unter anderem aufgrund der benachbarten Brauerei, die das saubere Grundwasser für das Bierbrauen benötigt, jedoch vermieden werden. Entsprechend wurde entschieden, eine Erschließungsvariante zu wählen, die weniger bzw. keine Beeinträchtigungen des Grundwassers mit sich führt, weswegen nun eine wesentlich kleiner dimensionierte Fußgänger-Unterführung geplant wird und die Kfz weiterhin ausschließlich oberirdisch verkehren.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzuhalten, dass es keine anderweitige Planungsmöglichkeit gibt, mit welcher der von der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt oder andere Belange erreicht werden kann.

### **7.5.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Auch im Rahmen der 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ war zu prüfen, ob sich weitere Planungsalternativen anstelle der gewählten anbieten.

Beim Sondergebiet „Einkaufszentrum“ handelt es sich um den Standort des im September 2015 eröffneten multifunktionalen Gebäudekomplexes „NeuerMarkt“. Aufgrund unterschiedlicher Anfragen und aktueller Weiterentwicklungen gegenüber dem Entwicklungskonzept von 2014 sollen nun bauliche und nutzungsbezogene Anpassungen vorgenommen werden. Da es sich dabei um eine konkrete Planung an einem bestehenden Standort handelt, kann diese lediglich auf der betrachteten Fläche erfolgen.

Die Ausweitung der Baugrenze bzw. der Höhe baulicher Anlagen im östlichen Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ergibt sich aus den baulichen Gegebenheiten: Im westlichen Teilbereich des Gebäudekomplexes befinden sich bereits höhere Gebäudeteile, so dass eine Aufstockung im östlichen Bereich städtebaulich verträglicher ist. Diesbezüglich wurden zudem die durch die geplanten Erhöhungen der maximalen Oberkante baulicher Anlagen zusätzlichen Verschattungsverhältnisse für die bestehende benachbarte (Wohn-) Bebauung in einer Analyse durch das Büro DISTLER Architekten+ Ingenieure GmbH (August 2016) aufgezeigt und der Schattenwurf für verschiedene Tages- und Jahreszeiten in einem einfachen Computermodell visualisiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Aufstockungen der Gebäudehöhen zu keiner erheblichen zusätzlichen Verschattung führen (vgl. Kap. 8.3.3).

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung zusätzlicher Flächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“. Ziel ist es, diese Stellplätze in einer zumutbaren Entfernung zum „NeuenMarkt“ zur Verfügung zu stellen, damit kein Ausweichparkverkehr in andere Bereiche, bspw. in die Wohngebiete, erfolgt. Im direkten Umfeld des „NeuenMarkts“ gibt es bis auf die bereits heute bestehende ebenerdige Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße keine Flächen in ausreichender Größe und Verfügbarkeit, die zum Nachweis der Stellplätze genutzt werden könnte.

Das Planungskonzept sieht vor, dass das Parkhaus im rückwärtigen Bereich angeordnet wird, so dass zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden kann, welches das Parkhaus durch eine höhere Gebäudehöhe sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen soll. Eine alternative Anordnung auf dem Grundstück wäre als städtebaulich nachteilig zu werten.

Die Festsetzung der Mischgebiete im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs dienen neben der Umstrukturierung der Bebauung durch die Schaffung eines städtebaulich angemessenen Übergangs vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dicht bebauten und genutzten Wohngebieten in der Nachbarschaft auch der Konfliktlösung der durch die erweiterte Nutzung hervorgerufenen potentiellen Immissionskonflikte: Hier wird eine immissionsrechtlich „robuste“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs liegenden Grundstücke geschaffen. Da die potentiellen Konflikte in diesem Bereich auftreten können, ist die Planung an dieser Stelle erforderlich.

### **7.5.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Nach wie vor ist die Schaffung zusätzlicher Flächen zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“ notwendig. Weiterhin soll dem Ziel entsprochen werden, diese Stellplätze in einer zumutbaren Entfernung zum „NeuenMarkt“ zur Verfügung zu stellen, damit kein Ausweichparkverkehr in andere Bereiche, bspw. in die Wohngebiete, erfolgt. Die Tatsache, dass in der näheren Umgebung keine Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung stehen, macht die Betrachtung weiterer Standortalternativen obsolet. Die Ausweitung der Überschreitungsmöglichkeit der Höhe baulicher Anlagen durch Umwehungen („Bereich E“) sowie technische Anlagen (Aufzüge) ergibt sich aus den baulichen Gegebenheiten für das Parkhaus und die Anforderungen an die Erschließung innerhalb der baulichen Anlage und an die Sicherheit (Höhe der Umwehrung).

Die bisherige städtebauliche Zielsetzung einer robusten Gebäudestruktur zur Abschirmung der nördlich der Nürnberger Straße liegenden Wohnbebauung bleibt unverändert bestehen.

Für den Gebäuderiegel in Richtung der Nürnberger Straße werden neben der Nutzung Büro- und Verwaltung weitere alternative Nutzungsarten ermöglicht.

Die Nutzung Boardinghouse kann den Anforderungen insbesondere von Nutzergruppen, die z.B. beruflich länger in der Stadt sind und dafür vorübergehend eine wohnähnliche Unterkunft suchen, gerecht werden. Eine Konkurrenz zu Hotels in Neumarkt i.d.OPf. ist aufgrund unterschiedlicher Nutzergruppen nicht zu erwarten.

Insgesamt handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung.

## 8. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der städtebauliche Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) befasst sich mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) reicht vom Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht bis zum psychischen Wohlbefinden.

Für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere folgende beispielhafte Beurteilungsmaßstäbe anzusetzen:

- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.

Im Folgenden wird dargelegt, wie der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Planung Berücksichtigung gefunden hat.

### 8.1 Lärm

Lärmimmissionen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Verkehrs- als auch von Gewerbelärm betroffen.

#### 8.1.1 Verkehrslärm

##### 8.1.1.1 *Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“*

##### Verkehrslärm innerhalb des Geltungsbereichs

Bereits heute ist das Straßennetz im Planungsgebiet mit Kfz-Verkehr hoch belastet (Nürnberger Straße ca. 14.000 Kfz/24h, Dammstraße ca. 25.000 Kfz/24h) (R+T 2013), wodurch eine hohe Immissionsbelastung der angrenzenden Gebiete entsteht. Die in der Gesamtverkehrsplanung (GVP) vorgesehenen Maßnahmen sollen zu einer Abnahme der Verkehrsbelastung führen, sodass die dadurch entstehenden Spielräume das durch die Planung zu erwartende zusätzlichen Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Insoweit ist mit lediglich geringen Veränderungen der Verkehrslärmsituation gegenüber dem Status-Quo zu rechnen.

Im geplanten Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden an den relevanten Immissionsorten an der Dammstraße und Nürnberger Straße folgende Werte erreicht (vgl. nachfolgende Abbildung):

- südliche Kante Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (IO 15.1): 68 dB(A) / 61 dB(A)
- südwestliche Kante Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (IO 15): 67 dB(A) / 59 dB(A).

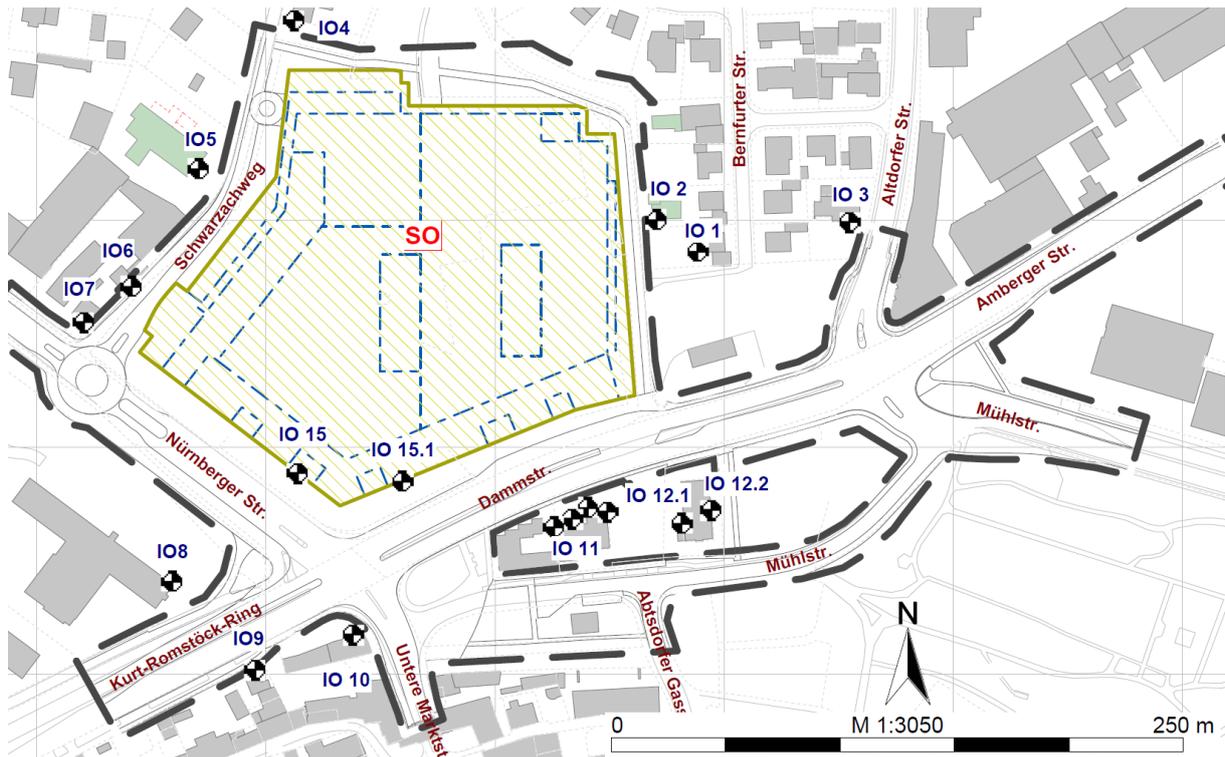


Abbildung 16: Darstellung der Immissionsorte (Quelle: Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Oktober 2013)

Damit sind die als Abwägungsobergrenze bei der Neuplanung im Geltungsbereich heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Kerngebiete, die aufgrund des Nutzungskataloges im Sondergebiet als analoger Beurteilungsmaßstab herangezogen werden, „tags/nachts“ von  $L_{IGW} = 64/54$  dB(A) erreicht bzw. überschritten. Der prognostizierte Nachtwert am IO 15.1 überschreitet die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) um 1 dB(A).

Folgende Schritte zur Konfliktlösung wurden geprüft:

#### *Emissionsminderung an den Straßenfahrzeugen*

Im ersten Schritt sind Maßnahmen zur Emissionsminderung an den Straßenfahrzeugen denkbar. Solche Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht umsetzbar, sondern ergeben sich ausschließlich aus der Weiterentwicklung der Fahrzeugtechnik (z. B. lärmarme Reifen, leisere Lkw, Elektromobilität).

#### *Gliederung*

Von einer räumlichen Gliederung / Zonierung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ wird abgesehen, da über nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen) der Nachweis geführt werden kann, dass die Kriterien für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Eine vertikale / geschossweise Gliederung der Nutzungen (lärmempfindliche Wohnnutzung nur in den oberen Geschossen) führt nach fachgutachterlicher Prüfung zu keinen signifikanten Entlastungen der lärmempfindlichen Wohnnutzungen vor den prognostizierten Verkehrslärmimmissionen.

### *Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / -wall)*

Weiterhin ist zu prüfen, ob aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle wie die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen zur Konfliktlösung eingesetzt werden können. Dies wurde geprüft, jedoch insbesondere aus städtebaulichen Gründen verworfen:

Das Plangebiet liegt innenstadtnah und grenzt an benachbarte (Wohn-)Quartiere an. Ein Wall oder eine Wand hätten eine abschirmende bzw. abweisende Wirkung gegenüber den angrenzenden Quartieren. Die Straßenräume, die durch die Festsetzung der Straßenraumbegründung gestalterisch aufgewertet werden sollen, werden durch abweisend wirkende Wänden in ihrer stadtgestalterischen Qualität gemindert. Wälle und Wände können außerdem zu Verschattung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude führen. Zudem sind sie aus funktionalen Gründen ungeeignet, da sie für die Erschließung der Grundstücke unterbrochen werden müssen, wenn sie nicht über aufwändig speziell gedämmte Tore und Türen verfügen. Daneben ist die Wirksamkeit nur auf die unteren Geschosse der geplanten Bebauung begrenzt – was auch die Frage nach der Wirtschaftlichkeit aufwirft, wenn der Bau einer Wand oder eines Walls nur für einen Teilbereich der Grundstücke bzw. Gebäude die gewünschte Reduzierung der Werte mit sich bringt und für die übrigen Grundstücks-/Gebäudeteile weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Zudem benötigt ein Lärmschutzwall wegen seiner Dimensionierung erhebliche Flächen, so dass auf der verbleibenden Grundstücksfläche die Möglichkeiten für eine Bebauung deutlich eingeschränkt würden.

Aus diesen Gründen wird eine Lösung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen über eine Lärmschutzwand oder einen -wall nicht weiterverfolgt.

### *Lärmpegelbereiche*

Ebenso werden keine Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen an Fassaden getroffen, da der erforderliche Schallschutz nach langjähriger Verwaltungspraxis in Neumarkt über die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren ausreichend gewährleistet werden kann.

### *Grundrissorientierung*

Zum Schutz von lärmempfindlichen Nutzungen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen:

Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlafräume nachts) sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage) erforderlich. Für Gebäude mit Nicht-Wohnnutzungen können passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 am Gebäude vorgesehen werden.

Die Umsetzung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist gewährleistet, da der Nachweis des passiven Lärmschutzes für alle Gebäude im Zuge nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren zu erbringen ist.

### Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereiches (Wohngebiet Schwarzachweg, Flur-Nr. 1033/3 und 1033/4 – Außenwohnbereich)

Im Außenwohnbereich der Grundstücke am Schwarzachweg, Flur-Nr. 1033/3 und 1033/4, in einem Abstand von bis zu 7,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze der o.g. Grundstücke, wurde eine „wesentliche Änderung“ gemäß den Kriterien der 16. BImSchV (Erhöhung um bis zu 5 bzw. 6 dB(A)) und gleichzeitig teilweise eine Überschreitung des Immissionsgrenzwerte „tags“ 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete festgestellt (59-63 dB(A)).

Unter einem Außenwohnbereich versteht man eine Freifläche, die nach Lage und bestimmungsgemäßer Nutzung schutzbedürftig ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.11.1988, 4 C 11.87). Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass das Wohnen auch die angemessene Nutzung der Freiflächen eines Grundstücks umfassen kann. Zum sogenannten Außenwohnbereich in diesem Sinne gehören unstrittig die baulich mit dem Wohngebäude verbundenen Anlagen, (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen), sowie sonstige zum Wohnen im freien geeignete und bestimmte Flächen, (z. B. Gartenlauben oder Grillplätze). Nach der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG ist die Eignung zum „Wohnen im Freien“ jeweils im Einzelfall festzustellen. Freiflächen sind gegenüber Verkehrslärm nicht allein deswegen schutzbedürftig, weil die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte überschritten sind. So zählen beispielsweise Vorgärten, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt dienen, nicht zum Außenwohnbereich.

Aufgrund der Situation vor Ort ist festzustellen, dass im derzeitigen Bestand ein Teil der betroffenen Fläche als Grundstückszufahrt genutzt wird. Insoweit scheidet ein Teil der Fläche bereits aus diesem Grund als Außenwohnbereich aus. In Ansehung der Tatsache, dass das Grundstück auch im westlichen Bereich über Freiflächen verfügt, bestehen erhebliche Bedenken, ob gerade die am Schwarzachweg an der Grundstücksgrenze gelegene 7 m breite Fläche vorliegend als Außenwohnbereich angesehen werden kann. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass diese Fläche für regelmäßigen Aufenthalt benutzt wird.

#### **8.1.1.2 Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereiches (Wohn- und Mischnutzungen Bernfurter Straße / Dammstraße / Mühlstraße)**

Im Bestand werden sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Mitfall in einigen Bereichen die Grenzwerte der 16. BImSchV und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten (vgl. Abbildung 8):

- IO9 (Kurt-Romstöck-Ring 5): Prognose-Nullfall: 70 dB(A) / 62 dB(A), Mitfall: 69 dB(A) / 62 dB(A)
- IO10 (Untere Marktstraße 34): Prognose-Nullfall: 70 dB(A) / 63 dB(A), Mitfall: 70 dB(A) / 62 dB(A)
- IO11 (Mühlstraße 3 Nord): Prognose-Nullfall: 68 dB(A) / 61 dB(A), Mitfall: 68 dB(A) / 61 dB(A)
- IO11.2 (Mühlstraße 3 Nord): Prognose-Nullfall: 68 dB(A) / 60 dB(A), Mitfall: 68 dB(A) / 60 dB(A)
- IO 11.3 (Mühlstraße 3 West): Prognose-Nullfall: 67 dB(A) / 60 dB(A), Mitfall: 67 dB(A) / 59 dB(A)

Eine Erhöhung des Beurteilungspegels ist an keinem der IO zu erwarten, vielmehr ist eine Minderung der Beurteilungspegel von 0,1-0,5 dB(A) ermittelt worden. Die Senkung resultiert aus dem prognostizierten Rückgang des LKW-Anteils im Prognose-Null- /bzw. Mitfall.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist davon auszugehen, dass der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert (Schwelle zur Gesundheitsgefährdung) für Wohngebäude bei einer Gesamtbelastung oberhalb der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt.

Im vorliegenden Fall sind keine Pegelerhöhungen zu verzeichnen, jedoch wird schon im Bestand und im Prognose-Nullfall die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Grundsätzlich besteht für die genannten bestehenden Gebäude nach Maßgabe der Rechtsprechung Anspruch auf Lärmschutz gem. analoger Anwendung der 16. BImSchV bzw. aufgrund gesundheitsgefährdender Lärmpegel. Entsprechend wird die Stadt Neumarkt Maßnahmen ergreifen, um die Belastung zu senken. Dadurch sollen Belastungen oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Lärmschutz können sich zunächst aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Neumarkt ergeben. Im aktuellen Stand (Februar 2009) der Lärmaktionsplanung sind die im Schallimmissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan aufgeführten kritischen Bereiche ebenfalls verzeichnet und allgemeine Maßnahmen zur Lärminderung aufgeführt. Als kurzfristige Maßnahmen werden insbesondere Geschwindigkeitsmessanlagen und Geschwindigkeitsreduktion, Durchfahrtsverbot für LKW im Durchgangsverkehr sowie die Sanierung von Fahrbahndecken (insbesondere im Bereich Unteres Tor) aufgeführt.

Als mittel- bzw. langfristige Maßnahmen werden u.a. Reduzierung der Geschwindigkeit (Tempo 30/40), Förderung von Lärmschutzfenstern oder weiteren baulichen Möglichkeiten (kommunales Lärmschutzfensterprogramm), gestalterische Maßnahmen wie die Verringerung der „optischen Breite“ sowie der Ausbau des ÖPNV vorgeschlagen. Folglich beinhaltet der Lärmaktionsplan sowohl Maßnahmen zur Lärmvorsorge als auch zur Lärmsanierung.

Teilweise sind diese Maßnahmen auch im Gesamtverkehrsplan enthalten und Einzelmaßnahmen werden bereits durch die Baumaßnahmen und Verkehrsumgestaltung am Unteren Tor umgesetzt. So wird eine neue Fahrbahndecke aufgetragen und zur Reduzierung der Verkehrsbelastung der Straßenraum verengt.

Der Lärmaktionsplan wird aktuell fortgeschrieben, mit einer Aufstellung wird im Februar 2014 gerechnet. Darin enthalten sein werden geeignete technische, gestalterische, verkehrliche und/oder organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung – konkret beschrieben und verortet für die einzelnen Abschnitte (z.B. Bereich Dammstraße). Der Lärmaktionsplan soll anschließend vom Stadtrat als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

Da die Aufstellung und Umsetzung der Maßnahmen zeitlich noch nicht genau absehbar ist, wurden im Rahmen der Bauleitplanung bereits Maßnahmen der Lärmsanierung geprüft, um die Lärmbelastung an den entsprechenden bestehenden Immissionsorten zu senken. Grundsätzlich sollten dabei aktive Lärmschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorgezogen werden, um eine für die Bewohner der betroffenen Gebäude möglichst geringe Beeinträchtigung zu erreichen (bspw. ist eine Schallreduzierung durch Schallschutzfenster für die Bewohner „unbequemer“ als ein genereller geringerer Außenpegel).

Als mögliche aktive Maßnahmen zur Lärmsanierung steht schallabsorbierender Straßenbelag zur Verfügung. Der sogenannte „Flüsterasphalt“ kann auch bereits bei geringen Geschwindigkeiten bis 50 km/h zu einer deutlichen und hörbaren Verminderung des Verkehrslärms führen (bspw. offenporige Asphaltdeckschichten (OPA) oder bspw. Lärm optimierter Asphalt (LOA) 5D, in der Landeshauptstadt Düsseldorf getestet). Im betroffenen Bereich ist der Einsatz von

Flüsterasphalt jedoch nicht optimal. Technisch ist der Einsatz in Kreuzungsbereichen schwierig – insbesondere bei Kreuzungen mit hohem Verkehrsaufkommen wie bei den Kreuzungen an der Dammstraße. In diesen Bereichen wird auch der Reparaturaufwand als sehr hoch eingeschätzt (größere Asphalt Schäden durch LKW-Bewegungen in den Kurven als bei herkömmlichem Belag), weswegen auch aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen der schallabsorbierende Belag nicht die bevorzugte Lösung darstellt.

Eine weitere Möglichkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur Senkung der Lärmbelastung ist eine Temporeduzierung im entsprechenden Bereich auf 30 km/h. Da es sich bei den betreffenden Straßen mittlerweile um Stadtstraßen handelt, liegt die Straßenbaulast bei der Stadt Neumarkt. Diese kann aus Gründen des Lärmschutzes eine entsprechende Geschwindigkeitsbegrenzung anordnen.

In einer Untersuchung des Büros Sorge wurden folgende 5 Varianten zur Temporeduzierung für die Straßen Nürnberger Straße, Abschnitt zwischen Dammstraße und Kanalweg, Dammstraße und Kurt-Romstöck-Ring (Abschnitt westlich der Nürnberger Straße mit einer Länge von ca. 140 m) geprüft:

- Variante 1: Tempo 30 Nürnberger Straße
- Variante 2: Tempo 30 Nürnberger Straße und Dammstraße
- Variante 3: Tempo 30 Nürnberger Straße, Dammstraße und Kurt-Romstöck-Ring
- Variante 4: Tempo 30 Nürnberger Straße und Kurt-Romstöck-Ring
- Variante 5: Tempo 30 Dammstraße und Kurt-Romstöck-Ring

Ergebnis der Untersuchung war, dass durch eine Temporeduzierung auf Tempo 30 in den Varianten 3 und 5 die besten Ergebnisse zu verzeichnen wären. So würden die Lärmwerte an den relevanten Immissionsorten so weit sinken, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht mehr überschritten wird.<sup>32</sup> Eine Ausnahme stellt der Immissionsort IO 10 (Untere Marktstraße 34) nachts dar, wo auch in den Varianten mit der größten Lärmsenkung der Beurteilungspegel immer noch bei 61 dB(A) liegen würde und damit eine geringfügige Überschreitung der Werte vorläge.

Das bedeutet, dass trotz aller zur Verfügung stehenden und geprüften Möglichkeiten aktiver Maßnahmen zur Lärmsanierung keine lückenlose ausreichende Senkung der Lärmwerte erreicht werden würde.

Rechtliche Vorgaben wie die Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) sehen erst ab 62 dB(A) nachts in Mischgebieten eine Verpflichtung für Lärmschutzmaßnahmen vor. Der Wert von 61 dB(A) am IO 10 liegt im Beurteilungsbereich von 60 – 65 dB(A) und bedeutet, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten ist. Erwiesen ist eine Gesundheitsgefährdung ab 65 dB(A). Die Überschreitung lag bereits vor der Planung bzw. dem Umbau der entsprechenden Abschnitte vor und der Konflikt wird durch die Neuplanung nicht verschärft. Daher kann eine abschließende Konfliktbewältigung allein über aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden.

Um eine Konfliktlösung zu erreichen und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung auch am IO 10 zu unterschreiten, können darüber hinaus entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen (bspw. Schallschutzfenster oder Fassadenschutz) zur Anwendung kommen.

---

<sup>32</sup> Variante 3 und 5: IO 9 (Kurt-Romstöck-Ring 5) = 67 / 60 db(A) tags / nachts, IO 10 (Untere Marktstraße 34) = 68 / 61 dB(A) tags / nachts, IO 11 (Mühlstraße 3 Nord) = 66 / 58 dB(A) tags / nachts

Art und Umfang der letztlich tatsächlich zur Anwendung kommenden Schallschutzmaßnahmen im entsprechenden Bereich bzw. an den betroffenen Fassaden werden in einem nachgeordneten Verfahren abschließend überprüft. Die Stadt gewährleistet entsprechend ihrer rechtlichen Verpflichtung die Erfüllung der Ansprüche auf Lärmschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf Einrichtung passiver Schallschutzmaßnahmen für den einzelnen Anspruchsberechtigten nicht besteht, sofern aktive Maßnahmen der Lärmvorsorge umgesetzt werden und durch diese Maßnahmen der Schutzanspruch erfüllt wird.

An den übrigen IO, an denen die Lärmbelastung nicht die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung überschreitet, bleiben die Werte gleich oder sinken. Jedoch ist an vielen IO eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu verzeichnen. Eine Pegelerhöhung vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Mitfall ist nachts lediglich am IO1 (Bernfurter Straße 1) von 49 dB(A) auf 50 dB(A) (damit eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV) zu verzeichnen.

Abgesehen von den bereits aufgeführten IO, an denen die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschritten sind und entsprechend die Außenwohnbereiche betroffen sind sowie dem Außenwohnbereich der Grundstücke im Schwarzachweg mit den Flur-Nr. 1033/3 und 1033/4, sind keine Außenwohnbereiche mehr von Verkehrslärmanteilen durch den zu erwartenden Zusatzverkehr von mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) tags betroffen. Daher ist die Änderung des Verkehrsweges für diese Grundstücke als nicht wesentlich zu werten.

Die Stadt wird geeignete Maßnahmen (wie Temporeduzierung oder lärmindernden Straßenbelag) ergreifen, um für diese Gebäude bzw. Außenwohnbereiche eine Senkung der Immissionswerte zu erreichen.

Es ist auch davon auszugehen, dass nach der Realisierung der im Geltungsbereich geplanten Bebauung auf den Flächen des Sondergebietes an den Immissionsorten im nördlichen Teil des Schwarzachweges im Tag- und Nachtzeitraum sowie am Schwarzachweg auf Höhe des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ im Nachtzeitraum eine Reduzierung der Verkehrsräuschimmissionen von den öffentlichen Straßen zu erwarten ist.

### **8.1.1.3 Gewerbelärm**

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch hinsichtlich des Gewerbelärms zu beurteilen.

Ähnlich wie beim Verkehrslärm gibt es Vorbelastungen aufgrund benachbarter Betriebe, die ins Gebiet hineinwirken. So werden die Wohngebäude nördlich des Planungsgebietes bereits jetzt von Schallimmissionen des Betriebsgeländes der Lammsbrauerei belastet, wobei Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten sind. Neben der Lammsbrauerei wurden die weiteren Schallemissionsorte Parkplatz der Gaststätte L'Osteria in der Mühlstraße (östlich des Planungsgebietes), Parkplatz der Gaststätte „Unterer Ganskeller“ (südlich des Planungsgebietes), sowie die Betriebsfläche der Fa. Schöffmann (nordwestlich des Planungsgebietes) berücksichtigt.

Das Ziel für die schallimmissionsschutztechnische Planung bezüglich des Gewerbelärms besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der geplanten bzw. angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden. Ein Konflikt ist dann zu erwarten, wenn an einem Immissionsort die Summe aller

auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen im Plangebiet sowie der gewerblichen Vorbelastung durch Gewerbegeräusche bestehender Betriebe den Gesamt-Immissionswert überschreitet. In Bezug auf die Planung wurde daher von einer entsprechenden rechtlich zulässigen Lärmbelastung ausgegangen, die sich an den Nutzungen orientiert. Berücksichtigt werden müssen die Werte der TA-Lärm (WA = 55 db(A) / 40 dB(A) sowie MI = 60 / 54 dB(A) jeweils tags/nachts).

Für die Vorbelastungen wurden Beurteilungspegel errechnet und den Immissionsorten Planwerte zugeordnet, um in einem weiteren Schritt Emissionskontingente für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu ermitteln.

Entsprechend wurde für das Sondergebiet ein Grundkontingent ermittelt, dem je nach nächstgelegenen schutzbedürftigem Immissionsort weitere Zusatzkontingente zugeordnet wurden. Diese Werte wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Einhaltung der Lärmwerte aus den Kontingenten (ggf. zuzüglich des Zusatzkontingents), die in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss, wird sichergestellt, dass in den angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebieten die jeweiligen Werte eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen können organisatorische Regelungen im Betrieb (z.B. eingeschränkte Öffnungszeiten einzelner Tiefgaragenzufahrten) sein.

Fazit der Betrachtungen ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Lärmimmissionen nicht erheblich oder unzumutbar beeinträchtigt werden.

### **8.1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die im Zuge des Baufortschritts vorgenommene Anpassung der Nutzungskonzeption (insb. Hotel) wurde fachgutachterlich dahingehend überprüft, ob die Aussagen in der Verkehrsuntersuchung und im Schallschutzgutachten weiterhin Bestand haben oder relevante Änderungen zu erwarten sind (R+T Topp Huber-Erlar Hagedorn und Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, August 2014).

Ergebnis der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung war, dass durch die neuen Flächengrößen ein geringfügig größeres Verkehrsaufkommen entsteht. Durch die lediglich geringfügige Zunahme der Verkehrsbelastung (ca. 7 %) ist „keine relevante Änderung der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54/1 ‚Unteres Tor II‘ ermittelten Verkehrsgeräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten“. Die obenstehenden Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

Die Emissionskontingentierung für das Sondergebiet bleibt unberührt. Änderungen oder neue Aussagen in Bezug auf Gewerbelärm ergeben sich daher nicht.

### **8.1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde durch das Büro Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, welche die vorgesehenen Änderungen beleuchten und beurteilen (Bericht 11236.12 vom 21. September 2016 „Stadt Neumarkt Bebauungsplan „54/3 - 2. Änderung Unteres Tor II“, Sondergebiet und Mischgebiete am Schwarzachweg“; Aktennotiz 11236.11b vom 22. September 2016 „Stadt Neumarkt Bebauungsplan „54/3 - 2. Änderung Unteres Tor II“, Sondergebiet „Parken und Verwaltung“).

### **8.1.3.1 Verkehrslärm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Auf Grundlage der von R+T im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Kfz-Verkehrslastungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen der verkehrsbedingten Emissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere auch im Hinblick auf die Mischgebiete im Schwarzachweg, geprüft.

Ergebnis war, dass im südlichen Bereich des geplanten Mischgebiets westlich des Schwarzachwegs Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 und im Nachtzeitraum auch der 16. BImSchV festgestellt wurden. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind in den geplanten Mischgebieten daher passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109 vorzusehen.

Im neu in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Bereich der Dr.-Grundler-Straße werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten.

### **8.1.3.2 Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Auf Grundlage der von R+T im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Kfz-Verkehrslastungen wurden auch die Auswirkungen der verkehrsbedingten Emissionen auf die Umgebung / Nachbarschaft geprüft.

Ergebnis der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung war, dass durch die neuen Flächengrößen ein geringfügig größeres Verkehrsaufkommen entsteht. Durch die lediglich geringfügige Zunahme der Verkehrsbelastung ist keine relevante Änderung der Verkehrsgeräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Die obenstehenden Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

Im neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Bereich der Dr.-Grundler-Straße werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts in der Nachbarschaft eingehalten.

### **8.1.3.3 Gewerbelärm**

#### Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen durch die im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zulässigen Nutzungen innerhalb sowie in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ Geräuschkontingente im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 festgesetzt. Damit wurde das Sondergebiet in seiner Art der baulichen Nutzung nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. Diese Kontingentierung wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ überprüft und angepasst. Zulässig sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Festsetzung angegebenen Emissionskontingente  $LEK_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden Emissionskontingente einschließlich richtungsabhängiger Zusatzkontingente ermittelt. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Emissionskontingentes  $LEK$  und des Zusatzkontingentes  $LEK_{ZUS}$  im jeweiligen Richtungssektor.

Im vorliegenden 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wird für die Flächen westlich des Schwarzachwegs und nördlich des Einkaufszentrums eine Änderung der Gebietskategorie vom Allgemeinen Wohngebiet zu Mischgebiet vorgenommen. Der bisher im Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ festgesetzte Richtungssektor „E“ wird entsprechend vergrößert und der Richtungssektor „F“ in zwei Sektoren aufgeteilt (hier: „F“ und „G“). Die Zusatzkontingente tags/nachts in Richtung der vorgenannten Flächen (hier: „neuer“ Sektor „F“) werden erhöht. Im „neuen“ Sektor „G“ bleiben die festgesetzten Kontingente unverändert.

Die zulässigen Geräuschemissionen des Sondergebiets „Einkaufszentrums“ wurden durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 so begrenzt, damit die Gewerbelärmeinwirkungen der innerhalb des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ zulässigen Betriebe und Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen. Mit der Festsetzung von Geräuschkontingenten wurde im Bebauungsplan eindeutig und nachvollziehbar geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Zur Vermeidung späterer Lärmkonflikte ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren frühzeitig ein qualifiziertes Schallschutzgutachten zur Untersuchung und Bewertung der Planungen einzuholen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente „tags“ und „nachts“ eingehalten werden. Zudem ist ggf. darzustellen, welche Lärmschutzmaßnahmen hierzu erforderlich sind.

### Sondergebiet „Parken und Verwaltung“

Im Rahmen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen wurden die zu erwartenden Schallimmissionen, ausgehend vom Betrieb des geplanten Parkhauses, in der Nachbarschaft ermittelt und beurteilt. Dabei wurde das Parkhaus in Bezug auf seine Bauform im Sinne einer „worst-case“-Annahme betrachtet: Parkhaus mit offenen Fassaden (Belüftungskonzept: natürliche Belüftung / Querlüftung) sowie offene Parkdecks auf dem Dach. Analog zur Verkehrsuntersuchung wurden dabei 2 Szenarien betrachtet (vgl. auch Kap. 15 „Belange des Verkehrs“):

- Szenario 1: Garage für Beschäftigte, Betrachtung „werktags“
- Szenario 2: öffentliche Garage (verschiedene Nutzergruppen), Betrachtung „Montag bis Freitag“ sowie „Samstag“)

Die Berechnungsergebnisse beider Szenarien zeigen, dass die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts an einem unmittelbar benachbarten Immissionsort (Betriebswohnung in der Flussmeisterei) überschritten werden. Im Ergebnis sind demnach in jedem Fall zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft an der Nordwestfassade des Parkhauses Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher werden Festsetzungen zur Ausgestaltung einer vorgehängten Fassade an der Nordwestfassade des Parkhauses, entlang der Baugrenze, mit einem entsprechenden Schalldämm-Maß getroffen (vgl. Kap. 17.1.11 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Vgl. Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG, Aktennotiz 11236.11b, September 2016, Abschnitt 4.1, 5.1 und 5.2

Darüber hinaus wurde im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchungen zum Szenario 2 zusätzlich festgestellt, dass in der Nachbarschaft in weiteren Bereichen tags bzw. nachts die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Im Ergebnis sind bei einer Verwirklichung von Szenario 2 zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft am Parkhaus zusätzliche, zu den o.g. Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend werden Festsetzungen zur Ausgestaltung der Deckenfläche bzw. vorgehängter Fassaden getroffen (vgl. Kap. 17.1.11 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).<sup>34</sup>

Ergänzend wird auf die Ausführungen der o.g. schallschutztechnischen Untersuchungen verwiesen.

In der Zusammenfassung kann festgehalten werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Lärm nicht beeinträchtigt werden.

#### **8.1.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurden schalltechnische Untersuchungen der in der Nachbarschaft des Plangebietes sowie an den Fassaden des Boardinghouse zu erwartenden Geräuschemissionen entsprechend den anzuwendenden Regelwerken durchgeführt und beurteilt. Die Untersuchung erfolgte durch das Büro Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. K (Bericht 11236.15 vom 29. November 2019 „Stadt Neumarkt Bebauungsplan „054/4 - 3. Änderung Unteres Tor II“).

Zugrunde gelegt wurde im südlichen Bereich die Errichtung eines Parkhauses mit neun Park Ebenen, insgesamt 430 Stellplätzen, offenen Parkdecks auf dem Dach und einer natürlichen Querlüftung. Die Zu- und Abfahrten zum und vom Parkhaus erfolgen von der Nürnberger Straße über die Dr.-Grundler-Straße wobei sich die Ein- und Ausfahrtsöffnung in der Südost-Fassade der Ebene 0 befindet. Für das prognostizierte Verkehrsaufkommen wurde das Szenario 2 (vgl. Kap. 8.1.3) als Grundlage herangezogen.

Im nördlichen Bereich wurde das Boardinghouse mit vier Geschossen sowie die Außensitzfläche mit ca. 60 m<sup>2</sup> vor der Südost-Giebelfassade in die Berechnungen eingespeist.

##### **8.1.4.1 Verkehrsgeräuschemissionen**

Auf Grundlage der ermittelten Kfz-Verkehrsbelastungen wurden die Auswirkungen der verkehrsbedingten Emissionen geprüft. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Tagzeitraum und den Nachtzeitraum werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Das oben genannte Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Nordostfassade des Gebäuderiegels an der Nürnberger Straße die Orientierungswerte tags/nachts der DIN 18005 zum Teil überschritten sind. An der Südwestfassade des Gebäuderiegels werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschemissionen werden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen) getroffen, um die zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einhalten zu können.

---

<sup>34</sup> Vgl. Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG, Aktennotiz 11236.11b, September 2016, Abschnitt 4.1 und 5.2

#### **8.1.4.2 Gewerbegeräuschimmissionen aus dem Plangebiet**

„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsrichtwertanteile tags und nachts der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Wesentlichen überschritten werden.“<sup>35</sup> Die Überprüfung der Kriterien des Abschnittes 7.4 der TA Lärm ergab keine Erforderlichkeit für Maßnahmen organisatorischer Art.

Es werden Festsetzungen zu vorgehängten Fassaden an der Nordwest- sowie der Nordostfassade des Parkhauses entlang der Baugrenze, mit einem entsprechenden Schalldämm-Maß getroffen, sowie zur Ausgestaltung der Deckenflächen (vgl. Kap. 17.1.11 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - bauliche und technische Vorkehrungen“).

Ergänzend wird auf die Ausführungen der o.g. schallschutztechnischen Untersuchungen verwiesen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hinsichtlich der Lärmimmissionen nicht erheblich oder unzumutbar beeinträchtigt.

## **8.2 Luftschadstoffe**

### **8.2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Ein weiterer Faktor, der hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen ist, ist die mögliche Belastung mit Luftschadstoffen.

Im Schadstoffgutachten (Müller-BBM, März 2013) wurde die Belastung des Gebiets mit den für die menschliche Gesundheit relevanten Schadstoffen Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) sowie Feinstaubpartikel (PM<sub>2,5</sub> und PM<sub>10</sub>) vor und mit Realisierung der Planung untersucht.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Luftqualität in Neumarkt i.d.OPf. hinsichtlich der 39. BImSchV (Grenzwerte) grundsätzlich als gut einzuschätzen ist. Die Belastungsschwerpunkte liegen auf der Dammstraße und dem Kurt-Romstöck-Ring, hier ist von höheren Immissionen auszugehen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) jedoch werden sowohl an den Gebäudefassaden am Straßenzug als auch im gesamten Umfeld weit unterschritten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der 39. BImSchV (gesetzlicher Wert) ist damit im Umfeld gewährleistet.

Fazit ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Luftschadstoffe nicht beeinträchtigt werden.

### **8.2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Durch die lediglich geringfügige Zunahme der Verkehrsbelastung (ca. 7 %) ist keine relevante Änderung der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54/1 ‚Unteres Tor II‘ ermittelten Luftschadstoffbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Die obenstehenden Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

---

<sup>35</sup> Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Bericht 11236.15, Stadt Neumarkt i.d.OPf. Bebauungsplan „054/4 – 3. Änderung Unteres Tor II“, Nürnberg, 29.11.2019, S. 21

### **8.2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde eine ergänzende Stellungnahme vom Fachgutachter zum Thema Lufthygiene verfasst (Müller-BBM GmbH: Auswirkungen auf die Luftschadstoffimmissionsprognosen des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013, Juli 2016). Dabei wurden die Auswirkungen der Änderung der verkehrsbedingten Emissionen und der Einfluss der Änderungen der Gebäudekubatur im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ und der Mischgebiete geprüft.

Fazit der Stellungnahme war: „Die im Luftschadstoffgutachten [...] vom 1. März 2013 ermittelten Immissionen weisen den NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert als beurteilungsrelevante Größe aus. Andere Schadstoffkomponenten haben in Relation zum Grenzwert geringere Werte. [...]

Aus Sicht des Gutachters wird aufgrund der oben erläuterten Zusammenhänge die 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Unteres Tor II‘ im Vergleich zum Planungsstand Januar 2013 die Luftschadstoffe nicht gravierend gegenüber dem o.g. Gutachten verändert. Die Änderungen werden auf dem Niveau der dort prognostizierten Gesamtbelastung [...] und im Verhältnis zum Beurteilungswert jedoch nur unwesentlich sein.

Insgesamt können auch bei Änderung des Geltungsbereiches die Aussagen und die Ergebnisse aus dem o.g. Gutachten aufrechterhalten werden.“<sup>36</sup>

Dies bedeutet, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich Luftschadstoffe nicht beeinträchtigt werden.

### **8.2.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund der geringfügig höheren Zahl an Stellplätzen im Parkhaus sowie der Planung des Boardinghouses „bewirken nur marginale Veränderungen der Kfz-Verkehrsbelastung im Straßennetz“<sup>37</sup>. Es ist somit keine relevante Änderung der im Rahmen der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ verfassten ergänzenden Stellungnahme zum Thema Lufthygiene zu erwarten bzw. keine relevante Änderung der ermittelten Luftschadstoffbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten. Somit behalten die obenstehenden Aussagen ihre Gültigkeit.

## **8.3 Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung/ Verschattung**

### **8.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Die Fläche des Geltungsbereichs weist ein uneinheitliches Geländenniveau auf. Unter anderem ist die Fläche des Sondergebietes von Süd nach Nord geneigt und fällt von der Nürnberger bzw. Dammstraße um ca. 3 m nach Norden zur Wohnbebauung an der Bernfurter Straße hin ab. Die Neuerrichtung verschiedener Gebäudekomplexe im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann zu Verschattung auf Bereiche in den Gärten der anliegenden Wohnbebauung am Schwarzachweg, der Prälat-Buchner-Straße und der Bernfurter Straße führen.

---

<sup>36</sup> Müller-BBM GmbH: Auswirkungen auf die Luftschadstoffimmissionsprognosen des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013, S. 5f, Juli 2016

<sup>37</sup> R+T Verkehrsplanung: Stellungnahme zu Änderungen von Planungen in der Dr.-Grundler-Straße, Darmstadt, 15.05.2019, S. 3

Die Festsetzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sehen entsprechend dem Geländeverlauf eine abgestufte Höhenentwicklung der zulässigen Gebäudehöhe vor – von 439,0 m ü.NN bis 428,0 m Ü.NN. Dies entspricht einer Höhe der Baukörper von 12 – 14 m im nördlichen Teilbereich des Sondergebiets bzw. 19 m an der Dammstraße und Nürnberger Straße. So kann grundsätzlich eine Verschattung minimiert werden.

Darüber hinaus wurde für die zulässige Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet nachgewiesen, dass Belichtung und Belüftung der Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und der benachbarten Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis ist in Form einer Verschattungsstudie erfolgt. Es ist gewährleistet, dass Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten in diesen Gebieten und in der Umgebung grundsätzlich ausreichend sind.

Fazit ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bezüglich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### **8.3.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Durch die im Rahmen der 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ vorgesehene Erhöhung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen in einigen Teilbereichen könnten sich grundsätzlich Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und der benachbarten Bebauung ergeben.

Die Änderungen der Attikahöhen an der Dammstraße und Nürnberger Straße sowie des Dachaufbaus des Sondergebiets sind so geringfügig bzw. liegen so weit innerhalb des Sondergebiets, dass keine Auswirkungen für die benachbarte Bebauung entstehen. Dies wurde in einer modellhaften Überprüfung der Belichtung und Besonnung der Umgebungsbebauung bestätigt.

Mögliche Auswirkungen könnten ggf. im Westen durch die Aufstockung des Hotels um ein Geschoss für die Gebäude westlich des Schwarzachwegs entstehen. Zur Minimierung der Auswirkungen wird dieser Baukörperteil als Staffelgeschoss ausgebildet und vom Schwarzachweg zurückgesetzt. Die verbleibenden Auswirkungen wurden ebenfalls im Modell geprüft. Ergebnis ist, dass eine geringfügige Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse eintritt. Diese wird als zumutbar angesehen.

Fazit ist, dass auch mit der 1. Änderung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### **8.3.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ vorgesehene Erhöhung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen im östlichen Teilbereich könnten sich ebenfalls grundsätzlich Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der benachbarten (Wohn-) Bebauung ergeben.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des 2. Bebauungsplanänderungsverfahrens eine Analyse der Verschattungsverhältnisse durch das Büro DISTLER Architekten + Ingenieure GmbH (Stand: 08.08.2016) durchgeführt. In dieser Verschattungsstudie wurden die Verschattungs- bzw. Besonnungsverhältnisse für die bestehende benachbarte (Wohn-) Bebauung aufgezeigt und der Schattenwurf für verschiedene Tages- und Jahreszeiten in einem einfachen Computermodell visualisiert.

Die in der genannten Verschattungsstudie dargestellte Computersimulation erfolgte auf der Grundlage der tatsächlichen Gebäudehöhen (Attiken, First- und Traufhöhen), die durch Vermessung aufgenommen wurden. Die Verschattungssimulation wurde in der jahreszeitlich wechselnden Sonnenbahn (für die ausschlaggebenden Daten 17. Januar, 21. März, 21. Juni und 23. September) von jeweils Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang im Rhythmus einer Viertelstunde simuliert. Der sich durch die geplanten Erhöhungen der Oberkanten baulicher Anlagen im östlichen Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ verändernde Schattenwurf wurde in der Verschattungsstudie entsprechend (farblich) markiert.

Einen Ansatz zur Bewertung von Verschattungsverhältnissen bietet die DIN 5034 (2011-07) „Tageslicht in Innenräumen, Teil 1: Allgemeine Anforderungen“. Diese Normierung hat einen empfehlenden Charakter und versteht sich als Planungshilfe zur Ausstattung der Wohnräume mit Tageslicht. Hierin sind folgende Hinweise formuliert:

- Die mögliche Besonnungsdauer soll zur Tag- und Nachtgleiche (Stichtage 21. März und 23. September) mindestens vier Stunden betragen.
- Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnung am 17. Januar mindestens eine Stunde andauern.
- Diese Besonnungszeiten sollten in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung nachgewiesen werden; als Nachweisort gilt die Fenstermitte der Fassadenebene.

Im Ergebnis kann bzgl. der Verschattungssituation für den 17. Januar festgehalten werden, dass die empfohlene Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung im Untersuchungsbereich erreicht wird. Die Auswertung der Schattensimulation für die Stichtage 21. März und 23. September kommt zu dem Ergebnis, dass die empfohlene Besonnungsdauer von mindestens vier Stunden in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung im Untersuchungsbereich erreicht wird. Auch für den 21. Juni konnte festgestellt werden, dass eine ausreichende Besonnung der Nachbargebäude des „NeuenMarkts“ gegeben ist.

Es bleibt demnach festzuhalten, dass für die benachbarte (Wohn-) Bebauung eine nach der genannten DIN 5034 (2011-07) ausreichende Besonnung sowohl zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März und 23. September als auch am 17. Januar und 21. Juni gegeben ist und somit die empfohlenen Mindestbesonnungszeiten erfüllt werden.

Bei der Studie des zusätzlichen Schattenwurfs im Falle der Umsetzung der geplanten Erhöhungen im Bereich des „NeuenMarkts“, bezogen auf die umliegenden Wohnbaugrundstücke, lässt sich zudem Folgendes festhalten: Die jeweiligen Simulationen zeigen, dass die benachbarten Grundstücksfreiflächen im Vergleich zur Bestandssituation etwa eine Viertelstunde pro Tag früher vom „NeuenMarkt“ verschattet werden. Im gesamten Tagesverlauf lässt sich jedoch erkennen, dass die jeweiligen Wohnaußenbereiche über mehrere Stunden hinweg besonnt werden. Auf die exakte Darstellung der (zusätzlichen) Verschattungssituation wird auf die o.g. Verschattungsstudie verwiesen.

### **8.3.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ sowie die Tiefe der Abstandsflächen wurden im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“, nicht verändert. Somit kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

## **9. Belange der Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

### **9.1 Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Grundsätzlich bezieht sich dieser Belang auf den Erhalt bzw. die Verbesserung vorhandener baulicher Strukturen in einem Ortsteil.

Der Erhalt der vorhandenen Struktur in Neumarkt im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist allerdings nicht möglich oder städtebaulich gewünscht, da das Gelände brachliegend bzw. untergenutzt ist. Die Nutzung bspw. als Parkplatz und nur teilweiser Nutzung eines Grundstücks als Supermarkt etc. werden dem so nahe an der Innenstadt und dem Unteren Tor gelegenen Standort nicht gerecht. Jedoch kann die Entwicklung des „NeuenMarkts“ als Fortentwicklung bestehender Stadt- und Ortsteile gewertet werden, indem eine Erweiterung der umgebenden Nutzungen vorgenommen wird. So werden die Nutzungen aus der Innenstadt mit Einkaufen, Dienstleistung etc. fortgesetzt.

Im Bereich der Mischgebiete werden bestehende, in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzte Grundstücken überplant: Hier sollen künftig Gewerbe- und Wohnnutzungen kombiniert werden. Mit der Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzte Grundstücke in einer höheren Dichte zu bebauen als bislang. Gleichzeitig wird sowohl im Sinne der Art der Nutzung als auch der städtebaulichen Dichte ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dichten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Die Umnutzung zu dichterem Mischnutzung ist als eine Fortentwicklung bzw. Verbesserung der bestehenden Struktur zu sehen.

Im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ist ebenfalls von einer Fortentwicklung bzw. Verbesserung der bestehenden Struktur auszugehen: Ein bislang lediglich ebenerdig genutzter Parkplatz soll baulich verdichtet und neben einem Parkhaus als Fortführung der bisherigen Nutzung noch mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude bebaut werden. Damit wird der Bereich baulich an die bestehende großmaßstäbliche Struktur insbesondere im Süden mit den Verwaltungsgebäuden des Landratsamts bzw. des Gymnasiums angepasst und die Fläche, die so nah an der Innenstadt liegt, in angemessenem Umfang genutzt.

Die Planungen für das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen der städtebaulichen Zielvorstellung, die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung zu fördern und zu verwirklichen. Der Belang soll die Planung in vorhandenen Ortsteilen in der Abwägung unterstützen und gibt der Innenentwicklung besonderes Gewicht.

Der Gesichtspunkt der Planungen im Bestand unterstützt und flankiert zudem die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die mit Rücksicht auf die Freiflächensicherung innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten fördert.<sup>38</sup>

Damit entspricht die Planung dem Belang der Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

---

<sup>38</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, Loseblatt-Kommentar, § 1, Rn. 130

## 9.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Ein weiterer bedeutender Belang ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Zentrale Versorgungsbereiche haben in der städtebaulichen Entwicklung auf Grund ihrer vielfältigen städtebaulichen Funktionen für die Urbanität insgesamt sowie im Besonderen für die auf unterschiedliche Leistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen ausgerichteten Versorgungsfunktionen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung hohe Bedeutung. Der Belang umfasst alle zentralen Bereiche – nicht nur in der eigenen Stadt, sondern auch in den Nachbargemeinden.<sup>39</sup>

Als Planungsgrundsatz ist der Belang zentral von Bedeutung für die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, namentlich für eine Bauleitplanung, mit der die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen geschaffen werden oder vorhandene Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb dieses Bereiches bauliche Nutzungen (Vorhaben) nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können, die diese Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten. Der Planungsgrundsatz unterstützt insbesondere solche Planungen, für die über Feinsteuerungen Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe vorgenommen werden.

### 9.2.1 Verträglichkeitsanalyse, Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II

Für die Planung am Unteren Tor und den Bebauungsplan liegt ein Betrachtungsschwerpunkt auf dem Einzelhandel in den festgesetzten Baugebieten und dessen Auswirkungen auf die Innenstadt von Neumarkt i.d.OPf. als dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Um zu gewährleisten, dass der zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt wird, wurden die voraussichtlichen Auswirkungen in der „Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf.“, BBE, untersucht sowie parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt, aus dem eine landesplanerische Beurteilung erwachsen ist.

Zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ wurde im August 2010 von den Gutachtern BBE, Köln, im Auftrag der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Dabei sollte aufgezeigt werden, ob im Falle einer Projektrealisierung städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Neumarkter Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung in Neumarkt i.d.OPf. und in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten wären.

Als Ausgangssituation stellt sich dar, dass die Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Branchen- und Betriebsformenmix der Innenstadt gewisse Lücken zu verzeichnen hat. Der Mittel- bzw. zentralörtliche Verflechtungsbereich ist bezüglich des Einkaufs auf die Stadt orientiert, verzeichnet werden allerdings auch Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Oberzentren Nürnberg und Regensburg, die im Einzelhandel besonders wettbewerbsstark sind.

Den Standort der Planung beurteilen die Gutachter insgesamt als städtebaulich integriert mit direktem räumlichem und funktionalem Bezug zum innerstädtischen Haupteinkaufsbereich. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel durch die Revitalisierung des Projektgrundstücks und dessen Verbindung mit der Innenstadt wird insgesamt die regionale Handelszent-

---

<sup>39</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, Loseblatt-Kommentar, § 1, Rn. 130

ralität steigern. Außerdem können bestehende Lücken im Branchenmix in der Innenstadt geschlossen und Kaufkraftabflüsse in das Umland reduziert werden. Gleichzeitig würde die innerstädtische Standortstruktur durch eine derzeit fehlenden Frequenz erzeugenden Magnetbetrieb verbessert und ergänzt werden, wovon insbesondere die Untere Marktstraße profitieren kann.

Die Entwicklung kann allerdings mit Umsatzumverteilungseffekten und einem Strukturwandel innerhalb der Innenstadt von Neumarkt einhergehen. Vor allem in den Nebenlagen der Innenstadt könnte es hinsichtlich einiger Sortimentsbereiche zu vereinzelt Leerständen oder Mindernutzungen kommen. Insbesondere im Bekleidungssektor können die Umsatzverteilungen teilweise eine als kritisch anzusehende Größenordnung zur Folge haben. Der Wettbewerb und der Konkurrenzdruck auf den bestehenden Einzelhandel wird zunehmen, weswegen Umsatzverluste einzelner Betriebe in nicht zu vernachlässigender Höhe nicht ausgeschlossen werden können.

Die Umsatzeffekte des Vorhabens führen laut Gutachten allerdings lediglich zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb der Innenstadt und durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wird die Funktionsfähigkeit und Versorgungsleistung der Innenstadt insgesamt gestärkt. Außerdem sind die Anbieter, die deutlich höhere Umverteilungseffekte generieren, auch diejenigen Betriebsformen, die eine gesteigerte Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes zur Folge haben und daher einen Zugewinn an Einzelhandelszentralität gegenüber Nürnberg und Regensburg ermöglichen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung weder städtebauliche noch raumordnerische Ziele oder die Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO verletzt werden: Es sind keine Auswirkungen, die als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen wären, zu erwarten und es wird keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die bestehenden innerstädtischen Versorgungsstrukturen bzw. die Funktionsfähigkeit der Innenstadt geben.

Die Kaufkraftabschöpfung wird in den betrachteten Einzelsortimenten innerhalb der landesplanerisch zulässigen Wertbereiche liegen, womit die Planung den landesplanerischen Vorgaben entspricht. Auch stimmt die Planung mit der zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum überein und es sind keine unerwünschten überörtlichen Wirkungen bezüglich der Versorgungsstrukturen in den Umlandstädten- und -gemeinden zu erwarten. Unerwünschte Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Neumarkt sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem Neumarkter Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept, indem die Möglichkeit geschaffen wird, den zentralen Versorgungsbereich durch zusätzliche Anbieter mit innenstadtrelevantem Sortiment zu stärken und aufzuwerten.

Basis aller Aussagen zu den Auswirkungen für den Einzelhandel ist die Schaffung einer Austauschbeziehung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Innenstadt und dem neuen Standort, die als zwingend angesehen wird. Nur durch diese Anbindung können laut Gutachten die Synergieeffekte entfaltet werden.

Insgesamt ist das Fazit des Gutachtens, dass die Planung in der empfohlenen Struktur, Dimensionierung und Anbindung zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt sowie der Gesamtstadt Neumarkt führt. Da die Positiveffekte insgesamt überwiegen, werden die durch die Umsatzverteilung hervorgerufenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Planung überkompensiert.

Im Februar 2012 wurde eine weitere gutachterliche Stellungnahme von BBE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zur Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen abgegeben. Damit wurde eine gutachterliche Grundlage geschaffen, die im Bebauungsplan Festsetzungen mit einer höheren Flexibilität ermöglichen als es mit den konkreteren Verkaufsflächen in der Verträglichkeitsanalyse möglich gewesen wäre. Die in dieser Stellungnahme enthaltenen Sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen bilden die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan „Unteres Tor II“.

Ergänzend zu den erfolgten Darstellungen wird auf das Kapitel „Vorhaben „NeuerMarkt“ – Einzelhandelsgutachten / Verträglichkeitsanalyse“ und die Gutachten verwiesen.

### **9.2.2 Verträglichkeitsanalyse, 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, September 2016) erarbeitet (vgl. Kap. 7.1.2). Diese enthielt folgende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche:

„Beim geplanten Erweiterungsvorhaben des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind im Hinblick auf mögliche strukturell und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen unter Beachtung der Raum- und Standortstrukturen insbesondere die Funktionsfähigkeit des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' bzw. ergänzend dazu auch der historischen Altstadt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu beachten und entsprechend zu bewerten. Zur Klärung der zu erwartenden Auswirkungen waren, wie erläutert, die mit der Centermodifizierung geplanten Veränderungen in den Mittelpunkt der gutachterlichen Betrachtung zu stellen.

Durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist im Ergebnis in keinem der vier untersuchungsrelevanten Sortimente von städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen - weder gegenüber der historischen Altstadt noch gegenüber dem konzeptionell ausgewiesenen 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' der Stadt Neumarkt. [...] Im Ergebnis ist standorträumlich eine Stärkung der 'Knochenstruktur', mit den beiden konzentrierten Angeboten an den 'Knochenenden' Obere Marktstraße im südlichen Bereich der Altstadt und dem Einkaufszentrum NeuerMarkt nördlich daran angrenzend, zu erreichen. Diese bipolare Standortverteilung des innerstädtischen Einzelhandels dient der Frequenzförderung innerhalb von Altstadt und Innenstadt. Damit kann der gesamte Einzelhandelsbesatz, also die Anbieter an den 'Knochenenden' wie auch die dazwischenliegenden Geschäfte und Einrichtungen, profitieren. Mittelfristig ist ein Attraktivitätsgewinn für die dazwischenliegende Untere Marktstraße zu erwarten. Mit dieser zunehmenden Konzentration auf den Hauptgeschäftsbereich wird die Herausbildung eines aus Kundensicht attraktiven und zusammenhängenden Standortbereiches unterstützt, der allgemeinen Entwicklungstendenzen einer Konzentration auf die Hauptgeschäftslagen des Einzelhandels entspricht, durchaus zu Lasten der Lagen abseits des Haupteinkaufsbereiches.

Durch die Erweiterung der Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt ist keine wesentliche Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt zu erwarten. Trotz der zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamt-Funktionsfähigkeit verlieren werden. In Folge der vorgesehenen Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind stadtbildprägende Zunahmen

von Leerständen nicht zu erwarten, da der Hauptgeschäftsbereich tendenziell gestärkt wird, die Nebenlagen durch nachfolgende Nutzungen im Dienstleistungsbereich, aber auch durch Innenstadtwohnnutzungen, funktionsfähig bleiben.“<sup>40</sup>

### **9.2.3 Gutachtliche Stellungnahme, 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde die „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.“ (BBE Handelsberatung, Köln, September 2019) erarbeitet (vgl. Kap. 7.1.2). Diese untersucht die Verträglichkeit bzw. Auswirkungen der Ansiedlung einer Bäckerei mit Cafébereich am Standort Dr.-Grundler-Straße / Nürnberger Straße und traf folgende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche:

„Bäckereien stellen eine wichtige Ergänzungsfunktion im Bereich der Nahversorgung dar. Aufgrund ihrer geringen Größe und des begrenzten Einzugsgebietes, sind diese Betriebe jedoch nicht als Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungsstandorten einzustufen. Eine generelle Umlenkung der Einkaufsorientierung ist aufgrund des niedrigen Warenwertes nicht zu erwarten, da Kunden in der Regel die nächstgelegene Möglichkeit zur Versorgung aufsuchen. [...] Die Ansiedlung einer Bäckerei außerhalb von ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten ist in diesem Fall als unproblematisch zu werten; somit wird auch dieses Ziel des Einzelhandelskonzeptes eingehalten.“<sup>41</sup>

„Die Bäckerei ist als arrondierende Nutzung in dem Standort-bereich zu sehen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige wohnungsnaher Versorgung können aufgrund der stark begrenzten Versorgungsfunktion des Anbieters ausgeschlossen werden.“<sup>42</sup>

### **9.2.4 Landesplanerische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Die Neuplanung „Unteres Tor II“ beinhaltet eine Gesamtverkaufsfläche von 13.100 qm inkl. 3.800 qm Lebensmittelverkaufsfläche. Eine Beurteilung der Regierung der Oberpfalz wurde im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wurde die erforderliche Anhörung für die Nachbarkommunen parallel zu dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Abschluss des vereinfachten Raumordnungsverfahrens hat die Regierung der Oberpfalz als landesplanerische Beurteilung mit Schreiben vom 04.07.2012 festgestellt, dass die Bauleitplanung „Unteres Tor II“ unter Beachtung der im Schreiben aufgeführten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Bei den Maßgaben handelt es sich um Inhalte der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen, welche in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Damit wurden die Belange der Nachbargemeinden hinsichtlich ihrer zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

---

<sup>40</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 74ff, September 2016

<sup>41</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 11

<sup>42</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 11

### **9.2.5 Abstimmung zum Erfordernis eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Da die Verkaufsflächengröße einzelner Sortimente sowie die Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ erhöht werden soll, wurde am 18.02.2016 die Erforderlichkeit eines erneuten Raumordnungsverfahrens mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung war, dass die vorhandenen Verkaufsflächen sowie die beabsichtigten Änderungen deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Kaufkraftabschöpfung von 30 % liegen und die beabsichtigte Anhebung der Größe der Gesamtverkaufsfläche hinsichtlich der von der Höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilenden Kriterien als unkritisch eingeschätzt wird. Die Änderungen lassen keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erkennen, so dass ein erneutes Raumordnungsverfahren aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde nicht erforderlich ist.

### **9.2.6 Umsetzung im Bebauungsplan**

Um zu gewährleisten, dass die zentralen Versorgungsbereiche von Neumarkt i.d.OPf. oder der Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden, wurden als Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen Feinsteuerungen zum Einzelhandel in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Feinsteuerung erfolgt über eine Begrenzung der Verkaufsflächengröße nach Sortimenten sowie der Gesamtverkaufsfläche. Die vertraglichen Obergrenzen für die Verkaufsflächen sind in der Verträglichkeitsanalyse definiert bzw. in der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planvorhaben „Stadtquartier NeuerMarkt“ ergänzt worden. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

### **9.2.7 Fazit**

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine zentralen Versorgungsbereiche in Neumarkt i.d.OPf. oder den Nachbarkommunen beeinträchtigt werden.

## **10. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Ortsbildes**

### **10.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ handelt es sich um Nutzflächen inmitten der Stadt Neumarkt an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle und zentralen Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt. Im Plangebiet selbst entsteht durch die nicht bzw. nur geringfügig bebauten Bereiche ein räumlich nicht definierter Bereich, der bisher trotz seiner Lage in direktem Zusammenhang mit der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. keinen innerstädtischen Eindruck vermittelt. Die Fläche im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist eine ehemals gewerblich genutzte Baulücke, die im Wesentlichen von Asphalt- und Bauschuttrestflächen geprägt wird. Die auf der Fläche nur fragmentarisch vorhandene Begrünung unterstreicht den Charakter einer großen Brachfläche. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind nur teilweise vom Einzelhandel oder als Parkplatz genutzt und erfahren damit eine dem Standort nicht angemessene bauliche Ausnutzung der Flächen. Denkmalgeschützte oder das Ortsbild prägende erhaltenswerte Gebäude sind nicht vorhanden.

Die Fläche liegt am Schnittpunkt mehrerer weitgehend anbaufreier Hauptverkehrsstraßen ohne gefassten Straßenraum und ist allseitig von Siedlung mit unterschiedlichen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen umgeben. Im Norden grenzen kleinteilige Wohnbauflächen an das Gebiet an, den westlichen Abschluss bilden Gewerbe, Wohnflächen und Verwaltungsgebäude in unterschiedlicher Gebäudedimensionierung und Bebauungsstruktur. Im Süden schließt sich mit dem Unteren Tor ein Teilbereich der Altstadt mit ihren dicht bebauten engen Gassen an. Den direkten Anschluss im Osten bilden Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in großmaßstäblicher Bebauungsstruktur sowie Parkanlagen.

Das Gebiet ist folglich in seiner Bedeutung für das Ortsbild nur als gering einzustufen.

Künftig ist mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ eine intensivere bauliche Nutzung der Flächen vorgesehen. Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird ein gemischtgenutzter Gebäudekomplex entstehen. Der architektonische Entwurf sieht an der Dammstraße und Nürnberger Straße eine geschlossene Fassade mit insgesamt viergeschossigen Gebäudeteilen vor. Die Fassade bildet eine gerade Linie, die in der Vertikalen durch verschiedenartige Verputze und Farben variiert. Teilweise sind höhere Stockwerke dabei nach hinten versetzt, einige Gebäudeteile sind niedriger als die benachbarten Gebäudeteile, so dass der Eindruck mehrerer einzelner Gebäude entsteht. Damit soll verhindert werden, dass der Gebäudekomplex zu wuchtig erscheint. Entlang des Schwarzwegs ist ein insgesamt dreigeschossiger Gebäuderiegel geplant.

Nach Süden in Richtung Nürnberger und Dammstraße wird eine Raumkante entstehen, die den Straßenraum fasst und durch eine dort verlaufende Baulinie zwingend vorgeschrieben wird. Durch diese Planung wird der Straßenraum gefasst und die Straßen werden sich in diesem Bereich nicht mehr weitgehend anbaufrei darstellen. Damit wird auch der Eingang zur Altstadt näher definiert und betont.

Die geplante städtebauliche Entwicklung mit begrünten Flächen, Baumreihen und der Schaffung einer Raumkante wird in Zusammenhang mit dem bedarfsgerechten Ausbau des Stra-

ßenraumes zu einer Aufwertung des von einer hohen Nutzerfrequenz überlagerten Siedlungsumfeldes führen. Damit ist durch die Planung insgesamt mit einer Aufwertung des Ortsbildes zu rechnen.

Bezüglich der Belange des Denkmalschutzes ist die nach historischem Vorbild aufgebaute Altstadt zu berücksichtigen. Südlich des Geltungsbereichs schließt sich die Altstadt mit ihrer kleinteiligen Bebauung und dicht bebauten engen Gassen an. Den nördlichen Zugang zur Altstadt bildet das Untere Tor, das für das Plangebiet einen Anknüpfungspunkt an die Innenstadt darstellt. Der Bereich nördlich des Kurt-Romstöck-Rings und der Dammstraße jedoch ist mehr von bereits bestehenden großmaßstäblichen Einzelgebäuden wie der Schule, dem Landratsamt und den industriellen Gebäuden der Lammsbrauerei geprägt. Die kleinteilige Altstadt findet mit der Stadtmauer und dem Stadttor städtebaulich seine historische Grenze. Dennoch wird im architektonischen Konzept auf das Untere Tor Rücksicht genommen: Es wird eine maximale Bauhöhe von 439 m ü.NN mit kleineren höheren Abschnitten entlang der Dammstraße und der Nürnberger Straße festgesetzt. Die verbleibende Höhendifferenz von überwiegend ca. 1 m zwischen der Firstlinie des Unteren Tor und dem Vorhaben „NeuerMarkt“ wird auf einer Entfernung von rund 100 m nicht wahrnehmbar sein und damit als städtebaulich verträglich eingestuft.

Im Boden sind keine Denkmäler bekannt. Für den Fall, dass Bodendenkmälern bei Bauarbeiten zu Tage treten, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

## **10.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die städtebauliche Wertung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Ortsbildes behält ihre Gültigkeit.

## **10.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Nach der Erweiterung des Geltungsbereichs und gemäß des Abrufes des aktuellen Standes des Bayrischen Denkmal-Atlas (Abruf: Juli 2016) befinden sich im Grenzbereich des Geltungsbereichs zwei Bodendenkmäler<sup>43</sup> und ein Baudenkmal:

- archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Neumarkt i.d. Opf. unterhalb der Südspitze des „NeuenMarkts und der angrenzenden Kreuzung Nürnberger Straße / Dammstraße / Untere Marktstraße sowie dem Hochhaus,
- untertägige Befunde des abgegangenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Spitals mit Kirchen, Konvent und Friedhof in Neumarkt i.d.Opf. unterhalb der Nürnberger Straße und dem angrenzenden Landratsamt,
- Wassergraben / Kanal: Pilsach-Leitgraben zwischen der Nürnberger Straße und dem Georg-Schuienerer-Weg.

---

<sup>43</sup> Im Denkmalatlas ist für die Bodendenkmäler die Anmerkung „Benehmen nicht hergestellt“ verzeichnet. Dies bedeutet, dass die Gemeinde noch nicht über das Denkmal informiert sei. Dieser Verfahrensstand habe aber keinen Einfluss auf die Denkmaleigenschaft eines Objektes.

In der Stellungnahme vom 13.04.2012 zur frühzeitigen Beteiligung des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens 54/1 „Unteres Tor II“ hatte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bescheinigt, dass sich im überplanten Bereich vorwiegend Flächen befinden, die schon modern bebaut waren oder sind, und die Wahrscheinlichkeit auf Bodendenkmäler zu stoßen sehr gering sei. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterlägen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Bebauungsplan enthalten.

Im Bereich des Bodendenkmals „archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Neumarkt i.d. Opf.“ wurden zwischenzeitlich der „Neue-Markt“ gebaut und die Dammstraße / Nürnberger Straße umgestaltet sowie durch eine Unterführung unter der Dammstraße zum „NeuenMarkt“ ergänzt, womit teilweise tiefe Gründungen / Abgrabungen verbunden waren. Der Boden beinhaltete insbesondere Aufschüttungen aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg, Denkmäler sind nicht aufgefunden worden. Weitere unterirdische Baumaßnahmen sind aktuell nicht geplant: Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ umfasst bauliche Ergänzungen des Baukörpers des „NeuenMarkts“ in den Obergeschossen. Die Straßenverkehrsfläche Nürnberger Straße / Dammstraße ist aufgrund der bereits erfolgten Umgestaltung nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

Im Bereich des Bodendenkmals „untertägige Befunde des abgegangenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Spitals mit Kirchen, Konvent und Friedhof in Neumarkt i.d.Opf.“ wird der Straßenraum am nordöstlichen Eck des Umgriffs des Bodendenkmals umgestaltet. Sofern Bodendenkmäler aufgefunden werden, werden diese gemeldet und berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft zwischen der Nürnberger Straße und dem Georg-Schuiere-Weg der Pilsach-Leitgraben, der in Richtung Ludwig-Donau-Main-Kanal fließt und aus dem Wasser in den Ludwig-Donau-Main-Kanal eingeleitet wird. Ab der Dr.-Grundler-Straße ist dieser Leitgraben verrohrt und tritt erst westlich der Unteren Marktstraße wieder als oberirdischer Graben in Erscheinung.

Nördlich des Leitgrabens ist im Bereich des Knotenpunktes Dr.-Grundler-Straße und Nürnberger Straße der Bau eines Kreisverkehrsplatzes geplant. Dieser ist für die Erschließung der geplanten Bebauung in der Dr.-Grundler-Straße erforderlich: Er gewährleistet eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zur Nürnberger Straße und gleichzeitig einen harmonischen Ablauf der Verkehrsströme (insb. Kontinuität der Nürnberger Straße). Er war auch bereits in der Gesamtverkehrskonzeption für Neumarkt vorgesehen. Aufgrund dieses Kreisverkehrsplatzes und der damit in Zusammenhang stehenden Umorganisation der anschließenden Verkehrsflächen ist die der Verlauf des bestehenden Fuß- und Radweges parallel zur Nürnberger Straße zum Ludwig-Main-Donau-Kanal anzupassen. Es ist geplant, einen Fuß- und einen Radweg direkt auf die Nürnberger Straße zu führen, für die Erschließung der Schule und des Landratsamtes wird der Fuß- und Radweg darüber hinaus zur Dr.-Grundler-Straße geführt. Dieser quert das Flurstück, in dem der Leitgraben noch offen verläuft, bevor er anschließend unter der Dr.-Grundler-Straße verrohrt wird. Bei vollkommenem Aussparen des Flurstücks des Leitgrabens wäre der Bau des Fuß- und Radweges nicht möglich.

Der Kreisverkehr und der Weg befinden sich auf einem höheren Bodenniveau als der Leitgraben. Es ist daher in der Detailplanung möglich, ihn so zu überbrücken, dass das Bauwerk selbst unberührt bleibt (alternativ wäre ein früherer Beginn der Verrohrung denkbar). Das bedeutet, dass es Möglichkeiten für den Bau des Fuß- und Radweges gibt, die die Funktion des Leitgrabens und den Leitgraben selbst nicht beeinträchtigen.

Aufgrund der Stelle, in der der Leitgraben kurz vor seiner ohnehin vorhandenen Verrohrung überplant wird sowie der Möglichkeiten, ihn ohne Beeinträchtigung des Baukörpers zu überbrücken, wird der Eingriff in das Baudenkmal als geringfügig beurteilt. Das Baudenkmal Pilsach-Leitgraben wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich ferner mit dem Ludwig-Donau-Main-Kanal, dem Kanalhafen Neumarkt und einer Krananlage drei Baudenkmäler sowie mit den Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals ein Bodendenkmal. Diese Denkmäler werden durch die Planung weder in ihrer baulichen Ausprägung noch in ihrer Wirkung berührt oder beeinträchtigt.

Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs oder im Umfeld der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ werden nicht beeinträchtigt. Dies ist zum einen in der Ausprägung des Denkmals (Leitgraben) und zum anderen durch die Entfernung und dazwischenliegende Bebauung (Stadtmauer) begründet.

Grundsätzlich sind bei der geplanten Errichtung von Einkaufszentren neben der möglichen Beeinträchtigung der Substanz und des Erscheinungsbildes eines Denkmals auch die Auswirkungen auf den Leerstand in denkmalgeschützten Ensembles und Einzeldenkmälern durch die Verlagerung des Einzelhandels zu berücksichtigen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurde zum Thema Einzelhandel durch das Büro Dr. Heider eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums ‚NeuerMarkt‘“ erarbeitet (vgl. Kap. 7.1.2). Insgesamt wurde in der Analyse des Büros Dr. Heider festgestellt, dass die zu erwartenden Kaufkraftumverteilungen in Neumarkt bzw. speziell auch gegenüber der Neumarkter Altstadt zwar zu wettbewerblichen Effekten führen, diese aber in der Bewertung der städtebaulich relevanten Aspekte keine Funktionsgefährdung der Neumarkter Altstadt erwarten lassen. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kann festgestellt werden, dass dessen Funktionsfähigkeit und Attraktivität ebenso wie die Positionierung im gesamtstädtischen Standortgefüge perspektivisch insgesamt gestärkt werden.

Teil dieses Gutachtens war auch eine Erhebung der aktuellen Leerstände in der Altstadt von Neumarkt. Im Abgleich mit den denkmalgeschützten Gebäuden ergibt sich ein einziger Leerstand von allen denkmalgeschützten Gebäuden in der Altstadt (Obere Marktstraße 25).

Aufgrund der nicht zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die Altstadt und damit auf weitere Baudenkmäler sowie der geringen Anzahl von Leerständen in Denkmälern kann nicht von einer größeren Beeinträchtigung von Denkmälern durch die Errichtung von Einkaufszentren ausgegangen werden.

### **10.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ liegt nach Abgleich des aktuellen Stands des Bayrischen Denkmal-Atlas (Abruf: Oktober 2019) der Wassergraben / Kanal: Pilsach-Leitgraben zwischen der Nürnberger Straße und dem Georg-Schuiener-Weg als Baudenkmal. Über ihn wird Wasser in den Ludwig-Donau-Main-Kanal eingeleitet. Ab der Dr.-Grundler-Straße ist der Leitgraben verrohrt, westlich der Unteren Marktstraße tritt er wieder als oberirdischer Graben in Erscheinung.

Die Straßenplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor“ zur Erschließung der Bebauung in der Dr.-Grundler-Straße bleibt bestehen. Dies betrifft sowohl den Bau eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich des Knotenpunktes Dr.-Grundler-Straße / Nürnberger Straße als auch den Verlauf des bestehenden Fuß- und Radwegs. Es ist geplant, einen Fuß- und einen Radweg direkt auf die Nürnberger Straße zu führen, für die Erschließung der Schule und des Landratsamtes wird der Fuß- und Radweg darüber hinaus zur Dr.-Grundler-Straße geführt. Dieser quert das Flurstück, in dem der Leitgraben noch offen verläuft, bevor er anschließend unter der Dr.-Grundler-Straße verrohrt wird. Bei vollkommenem Aussparen des Flurstücks des Leitgrabens wäre der Bau des Fuß- und Radweges nicht möglich.

Da sich der Kreisverkehr und der Weg auf einem höheren Bodenniveau als der Leitgraben befinden bleibt es weiterhin in der Detailplanung möglich ihn so zu überbrücken, dass das Bauwerk selbst unberührt bleibt. Aufgrund der Stelle, in der der Leitgraben kurz vor seiner ohnehin vorhandenen Verrohrung überplant wird sowie der Möglichkeiten, ihn ohne Beeinträchtigung des Baukörpers zu überbrücken, wird der Eingriff in das Baudenkmal als geringfügig beurteilt. Das Baudenkmal Pilsach-Leitgraben wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich mit dem Ludwig-Donau-Main-Kanal, dem Kanalhafen Neumarkt und einer Krananlage drei Baudenkmäler sowie mit den Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals ein Bodendenkmal. Südöstlich liegen mit den untertägigen Befunden des abgegangenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Spitals mit Kirchen, Konvent und Friedhof Bodendenkmäler. Diese Denkmäler werden durch die Planung weder in ihrer baulichen Ausprägung noch in ihrer Wirkung berührt oder beeinträchtigt.

Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs oder im Umfeld der Planungen werden aufgrund der Ausprägung der Denkmäler insbesondere als Leitgraben nicht beeinträchtigt.

## **11. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **11.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **11.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Gleichwohl haben die geringfügigen Änderungen keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Belange Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### **11.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **11.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Negativen Auswirkungen auf die Belange Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund der geringfügigen Änderungen ungeachtet dessen nicht zu erkennen. Bei der artenschutzrechtlichen Begehung im Juli 2019<sup>44</sup> wurde die Gültigkeit der Aussagen mit Sachstand von 2016 / 2017 bestätigt. „Für den Bereich des geplanten Parkhauses wurde zum Artenschutz eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt [...], in deren Ergebnis aber keine Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbote [...] zu erwarten sind.“<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Lösch Landschaftsarchitektur: Sachstand artenschutzrechtliche Begehung, E-Mail vom 30.07.2019

<sup>45</sup> Lösch Landschaftsarchitektur: Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „54/3 – 2. Änderung Unteres Tor II“, Amberg, 25.01.2017, S. 31

## 12. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

### 12.1 Bebauungsplan Nr. 54/1

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes „zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ im Juli 2011 wird die Beschleunigung der Energiewende für den Bereich des Städtebaus umgesetzt. Durch das Gesetz werden im Allgemeinen Städtebaurecht zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. Klimaschutzklauseln eingeführt. In §1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB werden **Klimaschutz** und **Klimaanpassung** zu Planungsleitsätzen erklärt und müssen nunmehr in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

#### 12.1.1 Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen)

Hauptansätze des Klimaschutzes sind unter anderem die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll.

In der Planung zum „NeuenMarkt“ ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) enthalten, das mit dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung der Gewinnung elektrischer Energie und Wärme dient. Gegenüber einer herkömmlichen Kombination von Wärme- und Stromerzeugung enthält ein BHKW einen höheren Gesamtnutzungsgrad, da die Abwärme der Stromerzeugung direkt am Ort der Entstehung genutzt wird. So können Blockheizkraftwerke bis zu 40 % Primärenergie einsparen. In der Planung zum „NeuenMarkt“ sind außerdem Abluftfilteranlagen vorgesehen, die die Emissionen in die Umgebung einschränken. Dadurch wird die Schadstoffbelastung reduziert.

Das Gebiet ist gut an den ÖPNV angebunden und durch die direkte Verbindung zum Bahnhof wird der Nahverkehr gefördert. Dies kann eine Entlastung von Kfz-Verkehr und damit die Reduktion von Luftschadstoffen, CO<sub>2</sub> und Lärm mit sich bringen.

Sehr hohe Potentiale zur CO<sub>2</sub>-Reduktion liegen in der Förderung des Radverkehrs, da mehr als die Hälfte der Pkw-Fahrten unter fünf Kilometer liegen und auf diesen Strecken kaum Zeitvorteile durch den Pkw bestehen. Diesem Aspekt wird Rechnung getragen, indem eine Anbindung des Gebietes an das Radverkehrsnetz erfolgen wird und neue Radwege im Gebiet vorgesehen werden. Weiterhin soll den Besuchern des „NeuenMarkts“ durch die Bereitstellung von attraktiven Fahrradabstellanlagen im Sondergebiet ein Anreiz zur Nutzung des Rads geschaffen werden.

#### 12.1.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)

Auch wenn politische Strategien und Maßnahmen zur Emissionssenkung langfristig wirksam werden, wird der Klimawandel in einem gewissen Ausmaß unaufhaltsam sein. Daher müssen weitere Strategien und Maßnahmen für die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels entwickelt werden. Durch diese sogenannten Adaptionsmaßnahmen sollen mögliche Schädigungen vermieden bzw. verringert, aber ggf. auch sich verändernde klimatische Gegebenheiten zu Nutzen gemacht werden.

Das Gebiet ist klimatisch vorbelastet und durch seinen hohen Versiegelungsgrad gehört es zu den Wärmebelastungsgebieten in der Stadt. Durch die Verwirklichung der Planung ist keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten, da bspw. der Versiegelungsgrad nicht abnimmt. Dennoch sind Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen auf das Klima mindern.

#### **12.1.2.1 Straßenraum – Durchlüftung und Begrünung**

Im Gebiet verlaufen die Damm- und die Nürnberger Straße, die durch ihre große Breite als Frischluftschneisen der Durchlüftung des Plangebiets dienen können. Auch der Fuß- und Radweg, der von Süden zum LGS-Park östlich und nördlich des Sondergebiets verläuft, kann der Durchlüftung des Gebietes dienen.

Positiv wirken sich die Schatten spendenden Bäume auf das Kleinklima aus, die im Straßenraum festgesetzt sind. Sie wirken darüber hinaus temperaturregulierend, CO<sub>2</sub>-bindend und filtern Staub und Kleinstpartikel aus der Luft.

#### **12.1.2.2 Dachbegrünung**

Im Plangebiet ist Dachbegrünung vorgesehen und festgesetzt. Wie auch die Bäume im Straßenraum wirkt diese temperaturregulierend, CO<sub>2</sub>-bindend und filtert Staub und Kleinstpartikel aus der Luft.

#### **12.1.2.3 Verminderung der Flächenneuanspruchnahme**

Mit der Entwicklung der Konversionsfläche wird dem Postulat „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachgegangen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden vorgenommen. Die Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich wird vermieden.

Die geplante verdichtete Bebauung erlaubt eine möglichst flächensparende Siedlungsentwicklung. Die Baustrukturen bewirken eine Nutzungs- und Wärmedichte, die den Einsatz energieeffizienter Wärmeversorgungssysteme rentabel macht. Eine kompakte Bauweise erfordert einen geringeren Heizenergiebedarf.

### **12.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die geringfügige Änderung der Höhe baulicher Anlagen und der Ausweitung der Baugrenzen hat keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

### **12.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die Änderung der Höhe baulicher Anlagen und der Ausweitung der Baugrenzen sowie die Überplanung von Flächen im Innenbereich (bspw. im Bereich Dr.-Grundler-Straße) hat keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Auch durch die geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Umgebung durch die neuen Nutzungen (Vgl. Kap. 15) ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu rechnen.

### **12.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereichs der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“. Außerdem handelt es weiterhin um eine Überplanung von Flächen im Innenbereich. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens wird außerdem nur als geringfügig eingeschätzt.<sup>46</sup> Von negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist somit weiterhin nicht auszugehen.

---

<sup>46</sup> Vgl. R+T Verkehrsplanung: Stellungnahme zu Änderungen von Planungen in der Dr.-Grundler-Straße, Darmstadt, 15.05.2019, S. 3

## **13. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

### **13.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

In der Planung zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Zu den Belangen der Wirtschaft gehören u. a. die Interessen der Allgemeinheit an der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, das Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen oder die Standortinteressen der Unternehmen. Bei der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange vor allem durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen und es muss bspw. ein Ausgleich zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen geschaffen werden.<sup>47</sup>

Darunter werden auch die Belange von Betrieben gefasst. In der Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „NeuerMarkt“ wurden die Auswirkungen der geplanten Dimensionierung der Einzelhandelsflächen auf die Innenstadt untersucht. Dabei war ein Ergebnis, dass die Entwicklung mit Umsatzumverteilungseffekten und einem Strukturwandel innerhalb der Innenstadt von Neumarkt einhergehen. Vor allem in den Nebenlagen der Innenstadt könnte es hinsichtlich einiger Sortimentsbereiche zu vereinzelt Leerständen oder Mindernutzungen kommen und insbesondere im Bekleidungssektor können die Umsatzverteilungen teilweise eine als kritisch anzusehende Größenordnung zur Folge haben. Der Wettbewerb und der Konkurrenzdruck auf den bestehenden Einzelhandel wird zunehmen, weswegen Umsatzverluste einzelner Betriebe nicht ausgeschlossen werden können. Die Umsatzeffekte des Vorhabens führen laut Gutachten allerdings lediglich zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb der Innenstadt und durch die innerstädtische Lage des Vorhabens wird die Funktionsfähigkeit und Versorgungsleistung der Innenstadt insgesamt gestärkt. Außerdem sind die Anbieter, die deutlich höhere Umverteilungseffekte generieren, auch diejenigen Betriebsformen, die eine gesteigerte Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebietes zur Folge haben und daher einen Zugewinn an Einzelhandelszentralität gegenüber Nürnberg und Regensburg ermöglichen. Insgesamt ist das Fazit des Gutachtens, dass die Planung in der empfohlenen Struktur, Dimensionierung und Anbindung zu einer funktionalen Stärkung der Innenstadt sowie der Gesamtstadt Neumarkt führt.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass die Bauleitplanung kein Instrument der Wirtschaftsplanung ist, sondern sich auf die Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange innerhalb der geordneten städtebaulichen Entwicklung beschränken muss. Das bedeutet, dass die Gemeinde zwar die Belange der Wirtschaft berücksichtigen muss, ein einzelner Gewerbetreibender jedoch keinen Anspruch darauf hat, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird. Auch ist ein entsprechendes Interesse nicht schutzwürdig, weil mit neuer Konkurrenz ständig gerechnet werden muss. Die Gemeinde muss sich wettbewerbsneutral verhalten<sup>48</sup> und darf nicht anstelle der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung den Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Handels verfolgen.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch, § 1, Rn. 71

<sup>48</sup> Vgl. BVerwG NVwZ 1997, 683

<sup>49</sup> Vgl. Spannowsky/Uechtritz: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, § 1, Rn. 107

Innerhalb der Belange der Wirtschaft wird ihre mittelständische Struktur „im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ hervorgehoben. Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.<sup>50</sup>

Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Wie in der Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben „NeuerMarkt“ beschrieben, liegt dies im Wesentlichen darin begründet, dass die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im relevanten Segment durch die geplanten neu an den Markt tretenden Lebensmittelhändler auch weiterhin gesichert sein wird. Es ist durch die Realisierung des Planvorhabens vielmehr damit zu rechnen, dass die innerstädtische Versorgung im Bereich des Nahrungs- und Genussmittelsortiments eine Verbesserung erreichen kann, da zum momentanen Zeitpunkt lediglich ein einziger Lebensmittelmarkt in der Altstadt ansässig ist. Für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete bedeutet die Planung daher eine bessere Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen – auch fußläufig –, womit dem Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner entsprochen wird.

Darüber hinaus ist auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein zu berücksichtigender Belang. Indem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet ausgewiesen wird, wo sich durch die zulässigen Nutzungen zahlreiche Betriebe und Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen und Dienstleistungsbereiche ansiedeln können, wird ein Beitrag zur Schaffung oder dem Erhalt von Arbeitsplätzen geleistet.

Den Belangen der Wirtschaft wird daher in geeignetem Maß Rechnung getragen.

### **13.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Negative Auswirkungen durch die Änderungen sind auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen werden nicht zu erwarten. Im Gegenteil, durch die Vergrößerung der Flächen für das Hotel werden die Belange der Wirtschaft gefördert.

### **13.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Negative Auswirkungen durch die Änderungen sind auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nicht zu erwarten. Vielmehr werden durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen sowie durch die weiteren Einrichtungen im „NeuenMarkt“ die Belange der Wirtschaft gefördert und neue Arbeitsplätze generiert.

---

<sup>50</sup> Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch, § 1, Rn. 72

Durch die bereits realisierten Verkaufsflächen erfolgt darüber hinaus eine verbrauchernahe Versorgung auch im Grundversorgungsbereich: Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt aus dem Jahr 2015 wurde die Ausstattung der Altstadt im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Sortimente untersucht. Ergebnis war, dass in der Innenstadt / Altstadt nach Weggang des Edeka-Marktes und der Schlecker-Filiale ein Angebotsdefizit an nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestand. Durch den „NeuenMarkt“ und der damit einhergehenden Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes wurde das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt wieder gestärkt (vgl. BBE Handelsberatung: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt 2015, Köln, S. 25). In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ werden zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine Änderungen vorgenommen. Eine verbrauchernahe Versorgung mit Angeboten für den täglichen Bedarf in der Altstadt / Innenstadt wird damit sichergestellt.

### **13.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erwarten. Die geplante Bäckerei mit Cafébereich wird den überwiegenden Teil des Umsatzes mit Kunden aus einem diffusen Einzugsgebiet erwirtschaften. Eine wesentliche Umorientierung der innerstädtischen Kunden bzw. der Supermarkt-Kunden zu der geplanten Bäckerei mit Cafébereich ist nicht zu erwarten. Die ansässigen Bäckereien in der Umgebung werden, auch nach fachgutachterlicher Einschätzung, keine spürbaren Umsatzverluste hinzunehmen haben. Die Versorgung der Bevölkerung bleibt somit gesichert.

## **14. Belange der Versorgung und Entsorgung**

### **14.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

#### **14.1.1 Versorgung**

Die Versorgung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ mit Wasser, Gas und Strom wird durch die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt. Ausreichend bemessene Versorgungsleitungen liegen in den bestehenden Straßenzügen, die auch den erforderlichen Kapazitätsausweitungen genügen.

Die Stromversorgung wird durch die Netzstation der Stadtwerke an der Mühlstraße gespeist. Im Sondergebiet ist eine eigene Trafostation vorgesehen. Außerdem soll der Gebäudekomplex durch ein eigenes Blockheizkraftwerk mit Wärme und Energie versorgt werden.

Die Gasversorgung ist durch das vorhandene Netz der Stadtwerke gewährleistet. Die bestehende Gasregelstation an der Nürnberger Straße muss der Verbreiterung des Schwarzachweges weichen und wird nach Norden in den Bereich der Fahrradabstellplätze auf der Fläche des Sondergebiets verlegt.

Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke stellen die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sicher. Der Ausbau des Hydrantennetzes erfolgt entsprechend den einschlägigen Richtlinien und den Erfordernissen der städtischen Feuerwehr.

#### **14.1.2 Entsorgung**

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

Die Entwässerung des Sondergebiets kann grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Die Schmutzwasserbeseitigung kann in die umliegenden Mischwasserkanäle und in die städtische Kläranlage abgeleitet werden. Im Kanalnetz und in der Kläranlage sind genügend Kapazitätsreserven für das Schmutzwasser vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers im Sondergebiet wurde ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet. Das Niederschlagswasser kann in die Verrohrung der Schwarzach, nach Vorschaltung einer Regenrückhaltung, gedrosselt eingeleitet werden. Auch die festgesetzte Dachbegrünung dient der Regenrückhaltung. Die Vorgabe der gedrosselten Einleitungsmenge erfolgt über eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über die bestehenden Mischwasserkanäle abgeleitet. Im Bereich der Nürnberger Straße muss die Mischwasserkanalisation ergänzt werden.

### **14.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

### **14.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Die Belange der Ver- und Entsorgung im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden durch die Änderung nicht berührt.

Die Versorgung des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ sowie der Mischgebiete mit Wasser, Gas und Strom wird wie beim Sondergebiet „Einkaufszentrum“ durch die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt. Ausreichend bemessene Versorgungsleitungen liegen in den bestehenden Straßenzügen, die auch den erforderlichen Kapazitätsausweitungen genügen.

Die Abfallentsorgung für das Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ sowie die Mischgebiete ist über den Landkreis Neumarkt i.d.OPf. sichergestellt.

Das Schmutzwasser kann in die umliegenden Mischwasserkanäle und in die städtische Kläranlage abgeleitet werden. Im Kanalnetz und in der Kläranlage sind genügend Kapazitätsreserven für das Schmutzwasser vorhanden.

Für die Niederschlagswasserentwässerung des Sondergebiets „Parken und Verwaltung“ sowie der Mischgebiete ist eine Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation vorgesehen. Eine Versickerung ist wegen des zu hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Bei einem Versiegelungsgrad von mehr als 40 % der Grundstücksfläche ist im Hinblick auf die Dimensionierung des Mischwasserkanals eine Regenrückhaltung vorzusehen (bspw. über ein Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanäle). Die Einleitungsmöglichkeit und die Vorgabe der gedrosselten Einleitungsmenge erfolgt über das Kanalbauamt der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

### **14.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

Es wird auf die Ausführungen in Kap. 14.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ verwiesen.

## 15. Belange des Verkehrs

Zur Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für den Bereich des „NeuenMarkts“ hat das Büro R+T Topp Huber-Erlar Hagedorn, Darmstadt, im Oktober 2010 die „Verkehrsuntersuchung Unteres Tor Neumarkt i.d.OPf.“ vorgelegt. Ziel des Konzeptes war die Reduzierung der bestehenden Kfz-Verkehrsbelastung im Bereich Unteres Tor, insbesondere in der Dammstraße und Nürnberger Straße. Die Reduzierung der Verkehrsbelastung soll die Einrichtung oberirdischer Querungen für Fußgänger und sichere durchgehende Radverkehrsanlagen erlauben. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Verknüpfung und die fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem „NeuenMarkt“ und dem Unteren Markt zu berücksichtigen, vor allem bei der Gestaltung der Knotenpunktbereiche. Es soll eine fußläufige Verbindung in möglichst hoher Qualität entstehen.

Darauf aufbauend erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Untersuchung und Bewertung des Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit (R+T, Februar 2013, welche nach Stellungnahme vom 29.10.2013 auch mit Änderung des Geltungsbereiches weiterhin gelten).

Auf Grundlage des Verkehrskonzeptes von R+T wurde die Straßengestaltung detailliert verkehrstechnisch ausgearbeitet von BPR Dr. Bernhard Schäpertöns & Partner Beratern | Planen | Realisieren, München.

Ergänzend zu den folgenden Darstellungen wird auf die Gutachten verwiesen.

### 15.1 Kfz-Verkehr

#### 15.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Ausgangssituation für das Verkehrskonzept ist eine momentan starke Verkehrsbelastung am Unteren Tor. So verkehren beispielsweise in der Dammstraße 25.000 Kfz/24h im Querschnitt, womit diese Straße die höchste Belastung im gesamten Neumarkter Straßennetz aufweist. Auch die angrenzenden Straßen weisen hohe Belastungen auf. Durch die neuen Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Kino, Büro, Dienstleistung/Gesundheit wird weiteres Kfz-Aufkommen entstehen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Varianten zur Verkehrsführung erarbeitet und geprüft. Anschließend wurden aus diesen Varianten mehrere Planfälle entwickelt sowie Optimierungen der einzelnen Planfälle angefertigt. Der Planfall A optimiert bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Die Maßnahmen, die im Planfall A optimiert enthalten sind, betreffen nicht nur die unmittelbar an das Untere Tor angrenzenden Straßen, sondern sind weiträumiger angelegt. Folgende Maßnahmen wurden vorgeschlagen:

- Verlagerung des durch die Kernstadt fahrenden Durchgangsverkehrs auf die Umgehungsstraße
- Entlastung der südlichen Nürnberger Straße und Verkehrsberuhigung auf der Dammstraße
- Aktivierung der St.-Florian-Straße und Woffenbacher Straße als neue Kfz-Haupttroute durch das Einfügen einer Querspange zwischen der Nürnberger Straße und der St.-Florian-Straße zur Entlastung des südlichen Bereichs der Nürnberger Straße und des Knotenpunktes am Unteren Tor
- Unterbrechung der Unteren Marktstraße und der Mühlstraße durch einen großen zusammenhängenden autofreien Raum zwischen Unterem Tor und Dammstraße

- Beibehaltung der Signalisierung der Knotenpunkte am Unteren Tor und an der Brauerei „Lammsbräu“

Die Verlagerung des durch die Kernstadt fahrenden Durchgangsverkehrs soll durch die Gestaltung der Dammstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterstützt werden. So ist ein Baustein zur Verlagerung die Erhöhung des Durchfahrwiderstandes durch die Kernstadt. Dieser Baustein enthält beispielsweise Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Dammstraße durch die Reduzierung der Fahrbahnbreiten oder der Grünzeiten, durch den Einbau von Radfahrstreifen und die optische Einschränkung der Fahrbahn durch Begrünung. Die Dammstraße wird letztlich zweistreifig in jede Richtung mit zusätzlichen Abbiegespuren sowie beidseitigen Fuß- und Radfahrwegen ausgestaltet.

Auch die Aktivierung der neuen Kfz-Hauptroute über die St.-Florian-Straße ergibt sich u.a. durch bauliche und organisatorische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Nürnberger Straße: beidseitiger Radfahrstreifen, Randbegrünung, breitere Gehwege, Kreisverkehrsplatz zum Schwarzachweg und eine teilweise Geschwindigkeitsreduzierung. Die Nürnberger Straße wird dreistreifig ausgebildet mit einem Kreisverkehr an Nürnberger Straße/Schwarzachweg. Hinter dem Kreisverkehr ist an der Nürnberger Straße Tempo 30 vorgesehen.

In der Prognose führt die Umsetzung des Planfalls A optimiert zu einer Entlastung der Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch die Entlastung dieser Straßen wird gleichzeitig auch der Knotenpunkt am Unteren Tor entlastet. Daneben wird die Belastung der Umgebungsstraße zunehmen und auch bei der neuen Hauptroute St.-Florian-Straße / Woffenbacher Straße wird eine deutliche Mehrbelastung zu verzeichnen sein. Südlich der Altstadt am Oberen Tor ist mit einer vernachlässigbaren Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen.

In der Untersuchung wurde auch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte überprüft (Prüfzeitpunkt: nachmittägliche Spitzenstunde). Ergebnis war, dass bei der Ortsdurchfahrt und bei den Knotenpunkten an der Nürnberger Straße Reserven verbleiben.

Die Maßnahmen des Planfalls A optimiert, der bereits vom Stadtrat beschlossen wurde, sind auch Teil des Integrierten Gesamtverkehrsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. der im Frühjahr 2013 als Rahmenplan beschlossen wird. Damit ist dieser Plan eine informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist.

Aufbauend auf dem Verkehrskonzept wurde die Erschließungsplanung entwickelt.

Neu angelegt an der Kreuzung Schwarzachweg / Nürnberger Straße wird ein Kreisverkehrsplatz. Dieser ist sowohl für den Bestandsverkehr als auch für den neu erzeugten Besucherverkehr des „NeuenMarkts“ ausreichend dimensioniert. Von diesem Kreisverkehr erfolgt direkt die Anbindung des Landratsamts an der Nürnberger Straße. Vor der Einfahrt der Tiefgarage des „NeuenMarkts“ befindet sich ein weiterer Kreisverkehrsplatz, von dem aus die Tiefgarage direkt erschlossen wird. Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohngebiete vor Schleichverkehr ist die Ausfahrt aus dem Kreisverkehr in nördlicher Richtung in den Schwarzachweg nicht vorgesehen. Es handelt sich jedoch nicht um eine Einbahnstraße, da die Anwohner nördlich des Kreisverkehrs in beide Richtungen fahren können. Auch der Radverkehr darf den Kreisverkehr nach Norden hin verlassen und dem Schwarzachweg weiter folgen.

Die Kreuzung Dammstraße / Altdorfer Straße / Amberger Straße / Mühlstraße wird umgebaut. Hier ist vorgesehen, die Straßen künftig nahezu senkrecht aufeinander zu führen, um die Einsehbarkeit zu verbessern. Durch die Verbesserungen soll auch ein Beitrag dazu geleistet werden, Schleichverkehr in den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden.

Die Mühlstraße wird künftig von der Unteren Markstraße abgehängt. So entsteht hinter dem neuen Wendehammer eine große öffentlich nutzbare Freifläche an der Verbindung vom „NeuenMarkt“ zur Altstadt.

### **15.1.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die im Zuge des Baufortschritts vorgenommene Anpassung der Nutzungskonzeption (insb. Hotel) wurde fachgutachterlich dahingehend überprüft, ob die Aussagen in der Verkehrsuntersuchung weiterhin Bestand haben oder relevante Änderungen zu erwarten sind (R+T Topp Huber-Erler Hagedorn, August 2014).

Ergebnis der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung war, dass durch die neuen Flächengrößen ein geringfügig größeres Verkehrsaufkommen entsteht. „Eine maßgebliche Beeinträchtigung der festgestellten Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist durch diese Zunahme [...] nicht zu befürchten.“

### **15.1.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

#### **15.1.3.1 Prüfung der Leistungsfähigkeit**

Für die Nutzungen in sämtlichen Baugebieten wurde im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Unteres Tor II‘“ (Büro R+T, September 2016) eine Verkehrsprognose durchgeführt, die die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes und der Knotenpunkte überprüft hat. Für die Bewertung der Wirkungen im Endzustand sind – sowohl hinsichtlich der Verkehrsbelastungen als auch in lärmtechnischer Hinsicht – die Unterschiede zwischen den zu ermittelnden Belastungsfällen „Bestand“, „Prognose-Nullfall“ und „Prognose-Mitfall“ maßgebend.

Zur Beurteilung der heutigen Verkehrssituation (Belastungsfall „Bestand“) wurden im April 2016 und Juli 2016 Verkehrszählungen sowie Verkehrsbeobachtungen durchgeführt. Aufgrund des kürzlich erfolgten Umbaus des Straßennetzes um den „NeuenMarkt“ herum sowie die kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen im Gesamtverkehrsplan (vgl. Kap. 16.1) wurde für den Prognose-Nullfall ebenfalls der Planfall „Bestand“ angesetzt.<sup>51</sup>

Im Prognose-Mitfall werden die Kfz-Verkehrsbelastungen dargestellt, die infolge der neuen Nutzungen im Bebauungsplan auftreten und das Straßennetz zusätzlich belasten werden. „Die Prognoseplanfälle ‚Null‘ und ‚Mit‘ werden auf dem neu geeichten Planfall „Bestand“ aufgebaut. Dies bedeutet, dass für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans nicht die Prognose des ursprünglichen Verfahrens fortgeschrieben wird, sondern der bereits umgesetzte Teil des Bebauungsplans als Bestand eingebunden ist.“<sup>52</sup> „Maßgebend für die Erschließung der Nutzungen im Kfz-Verkehr ist die Lage der Stellplätze, die auf den Baufeldern zu realisieren sind.“<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 23

<sup>52</sup> Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 4

<sup>53</sup> Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 6

Für die Prognose wurde das Verkehrsaufkommen anhand der Nutzungen und der verkehrlichen Parameter ermittelt:

- Für den Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist der „Delta-Betrag“ zwischen Bestand und künftiger Vollbelegung maßgebend für die verkehrlichen Wirkungen. Da neue Nutzungen hinzukommen, wurde das Verkehrsaufkommen neu ermittelt. Die maßgebenden Änderungen in den „übrigen Nutzungen“ sind Flächenzunahmen für die Nutzungen Büro und Kino. Demgegenüber werden die Flächen für Dienstleistungen und Arztpraxen deutlich reduziert. In der Summe ist nur eine sehr moderate Zunahme zu verzeichnen: Die geplanten Flächenänderungen und neuen Nutzungen erzeugen insgesamt rund 800 neue Kfz-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) an einem Werktag.<sup>54</sup>
- Durch die angestrebten Nutzungen in den Mischgebieten entstehen insgesamt rund 760 Kfz-Fahrten pro Tag.<sup>55</sup>
  - Für den Bereich Dr.-Grundler-Straße werden zwei Betriebsszenarien in Erwägung gezogen, deren verkehrstechnische Machbarkeit nachzuweisen ist:  
In Szenario 1 ist ausschließlich ein privater Betrieb mit Beschäftigtenparken vorgesehen, in dem neben dem EKZ auch alle umliegenden Einrichtungen / Ämter berücksichtigt werden. Das Parkhaus in Szenario 1 erzeugt insgesamt rund 1.250 Kfz-Fahrten pro Tag.  
Szenario 2 enthält ein öffentliches Parkhaus, das allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung steht. In der Summe erzeugt das Parkhaus in Szenario 2 rund 3.400 Kfz-Fahrten pro Tag.  
Für die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes werden die Belastungen während der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenszene aus Szenario 2 angesetzt („Worst Case“). Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich um rund 40 % Neuverkehr handelt und 60% verlagerte, bereits bestehende Fahrten darstellen.<sup>56</sup>

Dieses ermittelte neue werktägliche Kfz-Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet ist maßgebend für die Prüfung der Leistungsfähigkeit im Straßennetz. „Im Vergleich zu den Verkehrsbelastungen im Prognose-Nullfall sind die folgenden Erkenntnisse hervorzuheben:

- Das Straßennetz wird nahezu in allen im Bebauungsplan enthaltenen Straßenabschnitten höher belastet.
- Die höchsten Belastungszunahmen sind in der Nürnberger Straße (+1.000 Kfz/24h bis +2.600 Kfz/24h), im Schwarzachweg (+1.400 Kfz/24h) und in der Dr.-Grundler-Straße (+2.900 Kfz/24h) zu verzeichnen.
- Weitere, vergleichsweise hohe Belastungszunahmen treten im Kurt-Romstöck-Ring, in der Dammstraße und in der Altdorfer Straße auf (zwischen +700 und +1.700 Kfz/24h).<sup>57</sup>

Fazit der „Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Unteres Tor II‘“ ist, dass „in den Knotenpunkten des Planungsgebiets [...] eine ausreichende Leistungsfähigkeit

---

<sup>54</sup> Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 9

<sup>55</sup> Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 15

<sup>56</sup> Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 17ff

<sup>57</sup> R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 24

gegeben [ist]. [...] Eine Koordinierung der Knotenpunkte sorgt dafür, dass die Wartezeiten und Rückstaulängen in den Hauptrichtungen gering bleiben. Es stehen grundsätzlich noch geringfügige Kapazitätsreserven zur Verfügung, um eine höhere Verkehrsbelastung [...] leistungsfähig abwickeln zu können.“<sup>58</sup>

Für detailliertere Informationen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

### **15.1.3.2 Erschließungsplanung**

Der leistungsgerechte Ausbau der Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Sondergebiets „Einkaufszentrums“ erfolgte bereits in den Jahren 2013 bis 2015. Im Zuge dieser Umbaumaßnahmen wurden auch bereits der südliche Schwarzachweg (ab Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) erneuert und die Einmündung in die Nürnberger Straße zum Kreisverkehrsplatz (mit Anbindung des Parkplatzes Landratsamt) ausgebaut.

Für den Bereich Dr.-Grundler-Straße und dessen Anbindung an die Nürnberger Straße ist ein weiterer Ausbau des Straßennetzes erforderlich.<sup>59</sup> Hierfür wurde vom Büro R+T ein Entwurf für eine Erschließungsplanung vorgelegt. Vorab formulierte verkehrliche Voraussetzungen insbesondere im Hinblick auf das geplante Parkhaus waren die Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes bzw. der Knotenpunkte, die Gewährleistung einer funktionierenden Organisation des Hol- und Bringverkehrs für das Ostendorfer Gymnasium sowie die Gewährleistung der Erschließung der Flussmeisterei (ggf. über eine alternative Zufahrt).

Der Entwurf der Erschließungsplanung von R+T sieht einen Kreisverkehrsplatz als Knotenpunkt zur Nürnberger Straße vor. Dieser kann einen harmonischen Ablauf / Kontinuität der Nürnberger Straße sichern und war bereits in der Gesamtverkehrskonzeption für Neumarkt enthalten. Daran schließt sich die Dr.-Grundler-Straße mit verbreitertem Straßenraum an, so dass beidseitig Haltestreifen für den Hol- und Bringverkehr des benachbarten Ostendorfer-Gymnasiums sowie Fußwege eingerichtet werden können. Die Zufahrt zur Flussmeisterei bleibt erhalten, die Zufahrt zum geplanten Parkhaus erfolgt über einen weiteren Kreisverkehrsplatz. Südlich des geplanten Parkhauses wird die Straße in Richtung Westen verlängert und um weitere Haltestreifen für den Hol- und Bringverkehr für Schüler sowie einen Grünstreifen ergänzt. Mit einem abschließenden kleineren Kreisverkehrsplatz werden ein „flüssiges“ Wenden des Hol- und Bringverkehrs für das Ostendorfer Gymnasium, eine Zufahrt zum Parkplatz an der Schule sowie die Möglichkeit einer alternativen Zufahrt zur Flussmeisterei geschaffen. Außerdem schließt sich hier der bestehende Fuß- und Radweg zum Kanal an. Der überregionale Fuß- und Radweg vom Kanal in Richtung Altstadt parallel zur Nürnberger Straße wird gem. Entwurf auf die Zufahrt zur Flussmeisterei und von dort über die Dr.-Grundler-Straße auf die Nürnberger Straße geführt.

### **15.1.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

#### **15.1.4.1 Prüfung der Leistungsfähigkeit**

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ wurde die „Stellungnahme zu Änderungen von Planungen in der Dr.-Grundler-Straße“ (R+T Ver-

---

<sup>58</sup> R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 30

<sup>59</sup> Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 8

kehrspranung, Darmstadt, 15.05.2019) erarbeitet. Diese prüfte die Notwendigkeit einer Aktualisierung der begleitenden Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ (R+T Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Neumarkt i.d.OPf. Darmstadt, September 2016).

Diese Erforderlichkeit ist aus Sicht der Verkehrsplanung nicht gegeben.<sup>60</sup> Da für die 2. Änderung das Szenario 2 mit deutlich höherem Kfz-Verkehrsaufkommen zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes diente, „kann letztlich davon ausgegangen werden, dass die geplante Veränderung der Stellplatzzahl durch die Summe der nicht vermeidbaren Ungenauigkeiten in diesen Annahmen zur Verkehrsprognose abgedeckt wird.“<sup>61</sup> Für die Ansiedlung des Boardinghouses ist ebenfalls anzunehmen, dass die ausreichende Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte durch die Verkehrszunahme in der abgeschätzten Höhe nicht beeinträchtigt wird.

#### **15.1.4.2 Erschließungsplanung**

Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen Boardinghouse und Bäckerei mit Cafébereich sollen im geplanten Parkhaus nachgewiesen werden. „Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass insbesondere die Kunden der Bäckerei, die nur für die relativ kurze Zeit des Einkaufs einen Parkstand benötigen, das Parken im Parkhaus und den Weg zur Bäckerei kaum akzeptieren werden. Die Einkäufer werden daher versuchen, das Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum abzustellen.“<sup>62</sup>

Nach dem Konzept zur Neuordnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ sind insgesamt vier Längsparkstreifen für den Schülerverkehr „Bringen + Holen“ berücksichtigt, auf denen insgesamt 22 Fahrzeuge Platz finden. „Da in der bestehenden Planung das Abstellangebot für „Bringen + Holen“ bereits über die heutige Nachfrage hinausgeht, kann ein Teil dieser Längsparkstände zum Kurzzeitparken genutzt werden. Dafür bietet sich der Längsparkstreifen in der Dr.-Grundler-Straße auf der Seite des Parkhauses an.“<sup>63</sup>

Die Entwurfsplanung für die Straßenverkehrsflächen kann nach der Stellungnahme somit beibehalten werden und wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

## **15.2 Garagen, Stellplätze**

### **15.2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Die Ermittlung der in den Bauleitplänen mindestens zu berücksichtigenden Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO erfolgt grundsätzlich nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.V.m. der Anlage zur GaStellV. Die Gemeinde kann durch Erlass einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegen. In Neumarkt i.d.OPf. gibt es keine eigenen städtischen Regelungen, wes-

---

<sup>60</sup> Vgl. R+T Verkehrsplanung: Stellungnahme zu Änderungen von Planungen in der Dr.-Grundler-Straße, Darmstadt, 15.05.2019, S. 1

<sup>61</sup> R+T Verkehrsplanung: Stellungnahme zu Änderungen von Planungen in der Dr.-Grundler-Straße, Darmstadt, 15.05.2019, S. 2

<sup>62</sup> R+T Verkehrsplanung: Ergänzungen zur Stellungnahme vom 15.05.2019, Darmstadt, 13.11.2019, S. 3

<sup>63</sup> R+T Verkehrsplanung: Ergänzungen zur Stellungnahme vom 15.05.2019, Darmstadt, 13.11.2019, S. 3

wegen die Anforderungen der BayBO und der GaStellV zu erfüllen sind. Neben der Anwendung der GaStellV gibt es jedoch zum Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl noch die Möglichkeit, in einem Gutachten die tatsächlich erforderlichen Stellplätze zu ermitteln und diese nachzuweisen.<sup>64</sup>

Für das Sondergebiet Einkaufszentrum hat der Stadtrat im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ am 31.01.2013 beschlossen, dass die Ermittlung und die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze abweichend von der Regelung der GaStellV durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift erfolgen soll – berechnet nach einem sogenannten Stellplatzganglinienmodell. Dies kann damit begründet werden, dass die BayBO und die GaStellV jede Nutzung einzeln berechnen und dabei nicht berücksichtigt werden kann, dass es sich beim „NeuenMarkt“ um eine multifunktionale Nutzung handelt, bei der Synergien über die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze eingerechnet werden können.

Grundlage für die örtliche Bauvorschrift mittels der Stellplatzganglinie ist die Berechnung der erforderlichen Stellplätze des Büros R+T (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“). Bei der Berechnung wurde eine vorhabenbezogene Ermittlung über Tagesganglinien der Parkraum-Nutzergruppen durchgeführt. Verkehrserzeuger mit Stellplatzbedarf im Plangebiet sind groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Büro, Dienstleistung, Arztpraxen und Kino. Größter Verkehrserzeuger wird die Einzelhandelsnutzung sein. Hier erfolgt die Abschätzung des Gesamtverkehrsaufkommens nach den Einzelnutzungen (Supermarkt, Textilmärkte etc.) sowie unter Berücksichtigung von Verbund- und Konkurrenzeffekten. Verbundeffekte entstehen, wenn Kunden bei räumlich nahe liegenden Märkten verschiedener Branchen mehrere Märkte bei einem Einkauf besuchen. Unter Konkurrenzeffekt wird verstanden, dass die Neuansiedlung eines Marktes nicht das volle Kundenpotential abschöpfen kann, wenn in räumlicher Nähe weitere Märkte der gleichen Branche bestehen. Das errechnete Gesamtverkehrsaufkommen durch die Einzelhandelsnutzung setzt sich zusammen aus dem Bestandsverkehr, aus dem ein Mitnahmeeffekt resultiert, wenn Kunden bereits im Bestand vorhandene Fahrten für einen Einkauf unterbrechen, und aus dem Neuverkehr, der zusätzlich zum bereits bestehenden Verkehr anfällt.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgte für einen Normalwerktag und für Samstag, wo jeweils mit unterschiedlichen Verkehrsstärken und unterschiedlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden muss. Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist. Darüber hinaus ist eine Reserve von 5 % bzw. 10 % des maximalen Bedarfs zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Unterbringung der Stellplätze des „NeuenMarkts“ ist in zwei Tiefgaragen im Baukomplex vorgesehen: 561 Stellplätze, wovon sich 412 Stellplätze in Tiefgarage 1 (Schwarzachweg) und 149 Stellplätze in Tiefgarage 2 (Dammstraße) befinden. Eine oberirdische Parkierung wird nicht gewünscht, da großzügige Fußgängerbereiche um den Gebäudekomplex angelegt werden sollen. Zudem würde eine oberirdische Parkierung größeren Flächenverbrauch bedeuten und ist auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht. Die beiden Tiefgaragen sind im Norden des Gebäudekomplexes über eine Umfahrung verbunden, die jedoch nicht immer offen ist. Die Verbindung der beiden Tiefgaragen erfolgt werktags von 22:00 bis 6:00 Uhr und am Wochenende ganztags. Hintergrund für die Verbindung nachts ist, dass nachts die Tiefga-

---

<sup>64</sup> R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn: Stellungnahme - notwendige Stellplätze „Neuer Markt“, vom 19.05.2011

rage nicht mehr im Schwarzachweg verlassen werden soll, um die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet vor den diesbezüglichen Schallimmissionen zu schützen. Daher wird die Umfahrung in Richtung der Tiefgarage Dammstraße geöffnet und die Ausfahrt erfolgt von beiden Tiefgaragen auf die Dammstraße. Hintergrund für die Verbindung am Wochenende ist, dass die Mitarbeitertiefgarage am Wochenende weniger ausgelastet ist als werktags, diese Kapazitäten aber durch das erhöhte Kunden- und Besucheraufkommen im „NeuenMarkt“ benötigt werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf decken zu können.

Ergebnis der Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist damit, dass auch am kritischsten Tag Samstag in der Spitzenstunde ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen vorhanden sind, inkl. einer Reserve von 10%. Für die Abweichung von der GaStellIV enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festlegung nach Art.47 Abs.2 BayBO i.V. mit Art.81 Abs.1 Ziff.4 BayBO.

Durch die Ausweisung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im Sondergebiet wird auch gewährleistet, dass kein Ausweichen in die umliegenden Wohngebiete (Bernfurter Straße, nördlicher Schwarzachweg, Karl-Oppel-Straße und Prälat-Buchner-Straße etc.) für die Besucher des „NeuenMarkts“ erforderlich ist und damit die Umgebung vor Parksuchverkehr geschützt wird.

Dennoch wird nicht vollkommen auszuschließen sein, dass einzelne Besucher des Einkaufszentrums versuchen in den genannten Wohnstraßen zu parken. Zunächst ist zur Vermeidung bzw. Verringerung von Parksuchverkehr vorgesehen, in den benachbarten Gebieten Einrichten von Zonen für Bewohnerparken vorgesehen. Dort ist Parken mit Bewohnerausweisen möglich. Diese müssen von den Bewohnern erworben werden und damit kann das Parken von Unbefugten reduziert werden.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan vor, das prognostizierte Verkehrsaufkommen und seine Verteilung im Verkehrsnetz durch ein Monitoring (vgl. Kapitel „Monitoring“) zu beobachten und zu dokumentieren. Sollten sich dabei die getroffenen Annahmen nicht bestätigen, steht der Stadt ein Bündel an Maßnahmen zur Verfügung, um einer unzumutbaren Belastung der Anwohner im o.g. Wohngebiet entgegen zu wirken:

- Verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelungen entgegen des Fahrziels Einfahrt der TG am Schwarzachweg),
- Umgestaltung der Straßenräume (Verringerung der Fahrbahnquerschnitte, um die Fahrzeiten für Schleichfahrer zu verlängern und damit unattraktiv zu gestalten),
- Kontrollen durch die Ordnungsbehörden.

### **15.2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Durch die vorgenommenen Änderungen (insb. für das Hotel) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift „2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)“ eine Überprüfung und ggf. Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Sollte sich im Rahmen der Aktualisierung der Stellplatzberechnung ergeben, dass die ursprüngliche Aufteilung der Tiefgaragen nicht mehr zweckmäßig ist, könnte eine Verlagerung der Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen erfolgen. Diese Verlagerung kann über die Verbindung der beiden Tiefgaragen, die Organisation (bspw. Zufahrtskartenkontingente) oder eine

generelle Verlagerung eines Teils der Beschäftigtenstellplätze in die Tiefgarage Schwarzachweg erreicht werden. Sollte sich der Bedarf an Stellplätzen erhöhen, ist ggf. aufgrund der begrenzten Kapazitäten in den geplanten Tiefgaragen der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Sondergebiets erforderlich. Beispielsweise könnte dieser Nachweis auf dem Parkplatz des Landratsamts erfolgen, eine entsprechende Regelung mit dem Landratsamt vorausgesetzt.

Der Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl sowie der Nachweis, dass durch die Verlagerung von Stellplätzen nach außerhalb keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen, wird im Tekturantrag geführt.

Insgesamt wird so gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze vorhanden sind und weiterhin kein Ausweichen des Parksuchverkehrs in die umliegenden Wohngebiete zu erwarten ist. Das Monitoring zum Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung im Verkehrsnetz (vgl. Kapitel „Monitoring“) bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

### **15.2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Durch die geplanten Änderungen (insb. für die neuen Nutzungen) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift „2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)“ eine Überprüfung und Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Die erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden für Werktag und Samstag ermittelt. „Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist. Da in der Tiefgarage Einzelplatz-Belegungsanzeigen eingerichtet wurden, ist eine Reserve von 5 % des maximalen Bedarfs ausreichend (Stadtratsbeschluss vom 31.01.2013).“<sup>65</sup> Insgesamt sind die folgenden grundsätzlichen Ergebnisse festzuhalten (vgl. Kap. 5 der „Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Unteres Tor II‘“, Büro R+T, September 2016):

- Werktags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen in der Spitze ein Bedarf von 383 PKW und damit eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 70 % erreicht.
- Samstags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen ein Bedarf von 632 PKW und damit (theoretisch) eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 115 % erreicht. Dies bedeutet, dass das im Gebäude „NeuerMarkt“ bestehende Parkraumangebot für die geplanten Vorhaben nicht ausreicht und damit – rein rechnerisch – der Nachweis von weiteren 116 Stellplätzen erforderlich ist.

Es ist daher geplant, zusätzliche Stellplätze in einem Parkhaus in der Dr.-Grundler-Straße einzurichten.

Darüber hinaus ist zur Optimierung des Tiefgaragenbetriebs geplant, die Nutzung der Ein-/Ausfahrt im Schwarzachweg auch nach 22 Uhr zu ermöglichen. Dies ist bspw. für die Nutzung des Kinos oder des Fitnessstudios auch nach 22 Uhr erforderlich und aufgrund der Festsetzung der robusteren Mischgebiete im Umfeld schalltechnisch möglich.

---

<sup>65</sup> R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 14

Die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ sowie den Mischgebieten erfolgt auf der Grundlage der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der entsprechenden Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, welche die Stellplatzzahlen differenziert nach Nutzungen vorgibt.

#### **15.2.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ erfolgt auf der Grundlage der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der entsprechenden Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, welche die Stellplatzzahlen differenziert nach Nutzungen vorgibt.

Außerdem ist geplant die 116 Stellplätze, für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ nachzuweisen sind, im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ bzw. im dort geplanten Parkhaus unterzubringen.

### **15.3 Fuß- und Radfahrverkehr**

#### **15.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Ziel der Stadt Neumarkt ist die Förderung des Radverkehrs, festgehalten auch im Integrierten Gesamtverkehrsplan der Stadt Neumarkt. Dazu werden insbesondere die Radfahrwege im Geltungsbereich und der Umgebung ausgebaut. Auch der Fußverkehr soll gefördert werden.

Grundlage ist das Verkehrskonzept Planfall A optimiert, in dem vorgesehen ist, dass in der Dammstraße und im südlichen Teilbereich der Nürnberger Straße bis zum Kanalweg beidseitig Radverkehrsanlagen und breite Fußwege angelegt werden sollen. Dies dient sowohl der Verkehrsberuhigung als auch der Anbindung des „NeuenMarkts“. Diese Wege sind jeweils verbunden mit der Mühlstraße, Altdorfer Straße und dem Kurt-Römstock-Ring, wo die Wege beidseitig fortgeführt werden. Dieser Netzausbau stellt eine wesentliche Verbesserung für den Fahrradverkehr dar. Durch den geplanten Ausbau wird hier künftig durchgehender Fahrradverkehr vom Kurt-Romstöck-Ring über die Kreuzung an der Lammsbrauerei z.B. in die Mühlstraße ermöglicht. Nach Norden hin wird das Fuß- und Radwegenetz über Schwarzachweg im Westen des „NeuenMarkts“ und über die öffentliche Grünfläche an der Karl-Oppel-Straße mit dem Weg zum Landesgartenschaupark erweitert. Insgesamt wird durch den Ausbau des Radwegenetzes das Angebot an Radwegen für die Bevölkerung wesentlich erweitert und attraktiviert.

Insbesondere im „NeuenMarkt“ ist das Bereitstellen von ausreichend Fahrradabstellplätzen für die Beschäftigten und die Besucher von besonderer Bedeutung. Neben den negativen Auswirkungen auf die Fahrradnutzung kann ein Unterangebot an privaten Abstellmöglichkeiten auch zur Folge haben, dass die abgestellten Fahrräder massiv in den öffentlichen Raum drängen und dort Probleme (z.B. Gefährdung der Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Gestaltung öffentlicher Räume, etc.) verursachen. Aus städtebaulichen Gründen sollen daher die privaten Fahrradabstellflächen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ auf dem Baugrundstück liegen.

Die Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze erfolgte durch das Büro R+T anhand der im „Neuen Markt“ enthaltenen Nutzungen und der geplanten Flächen sowie dem zugehörigen spezifischen Bedarf an Abstellmöglichkeiten auf Grundlage der Münchner Fahrradabstellplatzsatzung. Dabei wird auch der Verbundeffekt aufgrund des Aufsuchens mehrerer Nut-

zungen und das tageszeitliche Auftreten des Bedarfs (Kinobesuche überwiegend abends) berücksichtigt. Im Ergebnis sind auf dem Grundstück des „Neuen Markts“ 234 Fahrradabstellplätze vorzusehen, wovon rund 25 % (rund 60 Abstellplätze) den Beschäftigten des „Neuen Markts“ zuzuordnen sind. Die übrigen Abstellplätze sind Kunden und Besuchern zur Verfügung zu stellen.

Um „wildes“ Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Straßenraum von vornherein zu vermeiden, sollten die Fahrradabstellplätze für Kunden und Besucher in unmittelbarer Nähe der Eingänge zum „Neuen Markt“ positioniert werden. Dazu sollen an mehreren Standorten Fahrradabstellanlagen errichtet werden, so dass sich in unterschiedlichen Richtungen vor verschiedenen Eingängen nahegelegene Abstellanlagen befinden. Im Bebauungsplan wurden die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und die Vorgabe mehrerer Standorte entsprechend textlich festgesetzt.

Zur Anbindung der Innenstadt ist die Kreuzung der Dammstraße erforderlich. Kreuzungen von Hauptverkehrsstraßen sind eine besondere Herausforderung weswegen mehrere Alternativen geprüft wurden: höhengleiche Querung sowie die Trennung des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs.

Höhengleiche Querungen sind baulich zumeist einfacher vorzusehen, jedoch sind Wartezeiten bei Ampelanlagen oftmals verbunden mit Ansammlungen in Stoßzeiten für Fußgänger und Radfahrer. In der Dammstraße bzw. der Nürnberger Straße sind bereits beampelte höhengleiche Querungen vorhanden. Diese Querungen sind der kürzeste Weg und insbesondere die Querung in der Dammstraße verfügt über eine direkte Blickbeziehung vom Unteren Tor in Richtung Sondergebiet. Bei der erwarteten Zunahme von Fußgängerverkehr und damit auch der Ansammlungen an der Ampelanlage wäre diese Querung alleine jedoch voraussichtlich nicht ausreichend.

Bei einer Trennung des nicht motorisierten Verkehrsteilnehmers vom kreuzenden motorisierten Verkehr kann die Kreuzung durch die Schaffung einer zweiten Ebene sicherer und unabhängiger gestaltet werden. Bei der Wahl der Querung in einer zweiten Ebene gibt es mehrere Möglichkeiten: Überführungen mittels Fußgängerbrücken, Unterführung des MIV oder des Fußverkehrs. Überführungen mittels Fußgängerbrücken würden Höhen von ca. 5,50 m über dem Fahrbahnniveau erfordern. Sie sind hier am Unteren Tor mit den notwendigen Rampen nicht zu verwirklichen. Fußgängerbrücken können zudem optisch störend wirken und bei Regen und bei schlechtem Wetter Gefahren bergen - besonders für ältere Menschen.

Die Verlegung des motorisierten Verkehrs in den Untergrund würde mehrere 60 m bis 80 m lange, mindestens zweispurige Rampen bedingen, die bei den innerstädtischen Platzverhältnissen nur schwer unterzubringen sind. Begünstigt würde mit einer solchen Verlegung vorrangig der Durchgangsverkehr, was hier nicht erwünscht ist. Die erforderlichen Aufwendungen für Bau und Unterhalt stünden dabei nicht im Verhältnis zum Nutzen. Die Fußgängerunterführung ist deshalb die gewählte nicht höhengleiche Kreuzungsart der Dammstraße.

Eine hohe Akzeptanz der Unterführung kann durch geeignete bauliche Voraussetzungen und moderne technische Mittel erreicht werden, so dass Fußgänger diese nicht wegen Dunkelheit oder Gefühlen von Beengung meiden. Im Unterführungsbauwerk sind die Breite, die Höhe und die Helligkeit von besonderer Bedeutung. Das lichte Profil der Unterführung der Dammstraße ist mit 12,00 bis 20 m Breite und 2,70 m Höhe vorgesehen. Damit bietet die Achse Altstadt – „NeuerMarkt“ ausreichend Platz für den Fußgängerverkehr.

Wichtiges Element in der Passage ist die ausreichende Helligkeit. Hierfür gibt es die Möglichkeit von Lichtbändern, die in die Wände integriert sind und sich an den potentiellen Dunkelzonen verdichten. Weiterhin können helle Farben der Beschichtungen bzw. Verkleidungen aus Glas und reflektierenden Paneelen vorgesehen werden, deren glatte Flächen zudem ein Beschmieren der Wände erschweren. Vorgesehen ist zudem ein Oberlicht innerhalb des begrünten Mittelstreifens in der Dammstraße, womit die Passage mit Tageslicht versorgt wird. Dieses liegt etwa in der Mitte der Unterführung und ist mit einem Ausmaß von 1,25 m Länge auf 17 m Breite groß bemessen, so dass viel Tageslicht in der Unterführung wahrnehmbar ist.

Der südliche Zugang zur Passage bietet aufgrund seiner Aufweitung sehr viel Platz, in dem Ebenen und Aufenthaltszonen geschaffen werden können. Vorgesehen ist neben grüngestalterischen Maßnahmen ein Brunnengarten im Rampenbereich zur Passage, der auch als Aufenthaltsort mit Bänken gedacht ist. Über Rampen, Treppen und Aufzüge wird das unterschiedliche Höhengniveau überwunden. Der als Teil der öffentlichen Verkehrsanlage geplante Personenaufzug sichert für gehbehinderte Bürger sowie für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen etc. eine bequeme und sichere Nutzung der Unterführung.

Mit dem Angebot der Verlegung des Fußverkehrs in das Untergeschoss verringert sich für Fußgänger die Unfallgefahr mit Kraftfahrzeugen ganz wesentlich, da mit der Geländevertiefung die Querung einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sicherer gemacht wird. Gleichzeitig kann durch die weiterhin vorhandene höhengleiche Fußgängerquerung vom Fußgänger die vorgezogene Querungsmöglichkeit ausgewählt werden.

Im Ergebnis wird die fußläufige Verknüpfung des Plangebietes mit der Innenstadt zum einen durch die weiterhin vorgesehenen höhengleichen Fußgängerquerungen der Dammstraße und der Nürnberger Straße am Unteren Tor gesichert. Diese werden als breite beampelte Fußgängerfurt ausgestaltet. Zum anderen verbindet die geplante Unterführung der Dammstraße den „NeuenMarkt“ mit der Innenstadt, so dass für Fußgänger eine Querung der Dammstraße sowohl ober- als auch unterirdisch möglich ist.

Der direkten Verbindung der Innenstadt mit dem LGS-Park dient das Gehrecht G, das durch das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ verläuft, und von der Öffentlichkeit genutzt werden können soll. Die Verbindung verläuft mittig durch das geplante Einkaufszentrum und gewährleistet so eine direkte räumlich-funktionale Verknüpfung der Altstadt mit dem nördlich angrenzenden Stadtgebiet. Das Gehrecht beschränkt sich auf die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und jeweils 1 Stunde davor und danach. Die Beschränkung des Gehrechts ergibt sich aus der Nutzung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig eine – zumindest zeitweilige – Begrenzung des Zugangs erfolgen wird, bspw. außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums aus Gründen der Sicherheit. Eine Offenhaltung des Einkaufszentrums über 24-Stunden lediglich zur Gewährleistung der Durchwegung wäre jedoch nicht verhältnismäßig.

Ausweichmöglichkeiten außerhalb der Öffnungszeiten als Wegeverbindung von der Altstadt zum LGS-Park ergeben sich aus der öffentlichen Straße „Schwarzachweg“, die u.a. von Fußgängern genutzt werden kann, sowie aus dem geplanten Fuß- und Radweg östlich des Sondergebietes, der durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage verläuft. Diese bedeuten zwar keine direkte Verbindung wie durch das Einkaufszentrum, jedoch auch keinen

unzumutbaren Umweg. Gerade der Fuß- und Radweg im Osten, der nördlich des Einkaufszentrums auf den bestehenden Fuß- und Radweg zum LGS-Park führt, wird von Bepflanzungen flankiert, und stellt somit eine attraktive Alternative dar.

### **15.3.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs werden durch die Änderung nicht berührt.

### **15.3.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ und der Mischgebiete werden durch die Änderung nicht berührt.

Im Bereich der Dr.-Grundler-Straße sind insbesondere der Fuß- und Radverkehr zum Ostendorfer-Gymnasium sowie der bestehende Radweg zum Ludwig-Main-Donau-Kanal zu berücksichtigen. Hier wird bei der Erschließungsplanung auf eine sichere und verträgliche Verkehrsführung geachtet: „Die Gehwege haben eine Breite zwischen 2,50 Meter und 3,25 Meter, so dass sichere Aufenthalts- und Bewegungsflächen gewährleistet sind. Querungen sind in Form von Zebrastreifen an den Kreiseln angelegt.

Der Radverkehr wird aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsbelastung und der verkehrsrechtlichen Einstufung der Dr.-Grundler-Straße (Vorschlag R+T: Tempo 30-Zone) auf der Fahrbahn geführt. Zum Radweg am Ludwig-Donau-Main-Kanal werden Verbindungen südlich des Parkhauses und an der Nürnberger Straße (Südseite) neu hergestellt. An der Nürnberger Straße wird dazu der Radweg rund 40 Meter vor der Einmündung der Dr.-Grundler-Straße über die bestehende Böschung [...] geführt.“<sup>66</sup>

### **15.3.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Da die Erschließungsplanung bestehen bleibt, werden die Belange des Fuß- und Radverkehrs durch die Änderung nicht berührt.

Im Bebauungsplan werden ein Fuß- und Radweg parallel zur Nürnberger Straße sowie südlich des Sondergebiets „Parken und Boardinghouse“ als Verbindung zum Radweg am Ludwig-Donau-Main-Kanal planungsrechtlich gesichert. In der Dr.-Grundler-Straße wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt werden.

Die Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze erfolgt analog zum bisherigen Vorgehen auf Grundlage der Münchner Fahrradabstellplatzsatzung. Folgende Ausgangsparameter werden für die ergänzten Nutzungen zugrunde gelegt:

Bäckerei mit Cafébereich:

- 1 Abstellplatz je 75 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
- 1 Abstellplatz je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche

---

<sup>66</sup> R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 22

Boardinghouse (nach Münchner Fahrradabstellplatzsatzung: Wohnheim für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer):

- 1 Abstellplatz je 2 Betten

Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

## **15.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

### **15.4.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Ein Ziel im Integrierten Gesamtverkehrsplan ist es, die direkt im Planungsgebiet an der Dammstraße und in der Nürnberger Straße liegenden Stadtbuslinien der SWN (Stadtwerke Neumarkt) künftig während der Hauptverkehrszeiten z.T. im 20-Minuten-Takt verkehren zu lassen. Auch die samstägliche und sonntägliche Bedienung soll in den kommenden Jahren intensiviert werden.

Die Planung und genaue Ausgestaltung der Haltestellen, bspw. ihre Zugänglichkeit, ist grundsätzlich nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Dem Bebauungsplan liegt jedoch eine Erschließungsplanung zugrunde, die weitergehende Informationen enthält. Danach liegt die Bushaltestelle in der Dammstraße am geplanten Hauptzugangsbereich des „NeuenMarkts“ und soll zur Anbindung des Standorts an den ÖPNV genutzt werden. Der Taxenstellplatz an der Dammstraße entfällt zugunsten einer längeren Bushaltestelle. Geplant ist eine überdachte Bushaltestelle, die in ihrer Dimensionierung viel Platz für Wartende enthält. Die Zugänglichkeit der Bushaltestellen erfolgt über die angeschlossenen Gehwegbereiche: Die nördliche und die südliche Haltestelle in der Dammstraße sind sowohl über die Passage als auch über den niveaugleichen Überweg direkt zu erreichen. Von der südlichen Haltestelle aus ist der „NeueMarkt“ auch barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen.

Westlich des Knotens Nürnberger Straße/Untere Marktstr. ist im Kurt-Romstöck-Ring eine weitere Bushaltestelle für die Buslinien eingeplant, die anschließend in die Innenstadt abbiegen und die östlich gelegene Haltestelle nicht anfahren können. Mit diesem zusätzlichen Halt kann Fahrgästen der bestehenden Buslinien 569/570 im Linienverlauf zwischen den Haltestellen ‚Johanneszentrum‘ und ‚Rathaus‘ ebenfalls ein direkter Zugang zum neu geplanten Quartier ermöglicht werden.

Insgesamt wird durch die geplanten Maßnahmen die Erreichbarkeit des Plangebiets im Stadtnetz verbessert und die Attraktivität für die Nutzung des ÖPNV erhöht.

### **15.4.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Änderung nicht berührt.

### **15.4.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Grundsätzlich ist langfristig als Maßnahme aus dem GVP eine Busbevorrechtigung an den Knotenpunkten im Bereich des Unteren Tors geplant, um den ÖPNV zu beschleunigen. Diese Busbevorrechtigung wurde in der Überprüfung der Leistungsfähigkeit bereits berücksichtigt. Ergebnis war, dass die Einrichtung einer Busbevorrechtigung möglich ist und grundsätzlich

noch moderate Kapazitätsreserven zur Verfügung stehen, um eine höhere Verkehrsbelastung oder eine weitere Verdichtung des Bustaktes leistungsfähig abwickeln zu können.<sup>67</sup>

Insgesamt wird durch die geplanten Maßnahmen die Erreichbarkeit des Plangebiets im Stadtnetz verbessert und die Attraktivität für die Nutzung des ÖPNV erhöht.

#### **15.4.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Änderung nicht berührt. Maßnahmen, die die Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs betreffen sind aktuell nicht geplant. In der Teilfortschreibung des Nahverkehrsplans für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. 2018 ist noch kein Maßnahmenpaket konkretisiert, das Maßnahmenpaket aus dem Jahr 2006 ist nicht mehr aktuell. Bei der nächsten Fortschreibung des gesamten Nahverkehrsplans soll das Maßnahmenpaket neu gestaltet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Leistungsfähigkeit hoch belasteter Knotenpunkte in der Umgebung enthält aber ausreichend Reserven, sodass diese auch bei z.B. einer Taktverdichtung im Linienbusbetrieb nicht beeinträchtigt wird.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Vgl. R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 29

<sup>68</sup> Vgl. R+T Verkehrsplanung: Stellungnahme zu Änderungen von Planungen in der Dr.-Grundler-Straße, Darmstadt, 15.05.2019, S. 3

## **16. Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen**

### **16.1 Integrierter Gesamtverkehrsplan**

#### **16.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat in Zusammenarbeit mit dem Büro R+T einen Integrierten Gesamtverkehrsplan (GVP) erstellt, der die angestrebte verkehrliche Entwicklung in der Stadt bis zum Jahr 2025 enthält. Der GVP wurde im Mai 2013 als Rahmenplan beschlossen. Damit ist dieser Plan eine informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist.

Der integrierte Ansatz bedeutet die Maxime im allgemeinen Zielkonzept, dass die Mobilität aller Verkehrsteilnehmer verbessert werden soll. Der Begriff „alle“ Verkehrsteilnehmer weist dabei vor allem in Richtung derjenigen Personengruppen, deren Teilnahme am Verkehrsgeschehen mit besonderen Problemen behaftet ist, wie z. B. Kinder, alte Menschen, Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z. B. körperlichen Behinderungen) oder auch Menschen, die nicht über ein Auto verfügen. Die zum Auto alternativen Verkehrsmittel (Fuß, Rad, ÖPNV) sollen deutlich gefördert werden, um damit zu einem Umstieg vom Auto anzuregen.

Ziele im GVP sind insbesondere:

- Förderung des Fußgängerverkehrs
- Förderung des Fahrradverkehrs
- Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
- Reduzierung von Kfz-Verkehrsbelastung und Schadstoffausstoß
- Stadtverträgliche Abwicklung des Güterverkehrs

Inhalt des GVP sind neben allgemeinen Zielen und übergeordneten Maßnahmen auch konkrete Vorschläge, die sich u.a. auf die verkehrliche Situation am Unteren Tor auswirken. Ziel war hier die Reduzierung der bestehenden hohen Kfz-Verkehrsbelastung im Bereich Unteres Tor, insbesondere in der Dammstraße und Nürnberger Straße. Die Reduzierung der Verkehrsbelastung soll die Einrichtung oberirdischer Querungen für Fußgänger und sichere durchgehende Radverkehrsanlagen erlauben (vgl. auch Kapitel „Belange des Verkehrs – Kfz-Verkehr“, in dem die Maßnahmen konkreter beschrieben sind).

Im Bebauungsplan und in den begleitenden Gutachten werden die im GVP enthaltenen vorgeschlagenen Maßnahmen zugrunde gelegt (bspw. die Radverkehrsanbindung) oder für die Zukunft als umgesetzt vorausgesetzt (Prognose der Verkehrszahlen, Reduzierung des Schwerlastverkehrs etc. und darauf aufbauend die Gutachten zum Thema Schallschutz und Lufthygiene).

Diese Vorgehensweise ist fachlich korrekt. Die Stadt Neumarkt zeigt ihre Bereitschaft zur Umsetzung der Maßnahmen, da bereits einige Maßnahmen umgesetzt wurden. Die Stadt beabsichtigt, auch weiterhin die im GVP enthaltenen Maßnahmen umzusetzen. Im Folgenden werden die zugehörigen Maßnahmenpakete und Einzelmaßnahmen kurz beschrieben und der heutige Planungsstand bzw. Umsetzungsgrad genannt (Stand: August 2013), um damit die hinreichende Sicherstellung der Umsetzung aufzuzeigen, so dass ihr positiver Einfluss auf die prognostizierte Verkehrsbelastung berücksichtigt werden kann.

### *Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Ortsdurchfahrt auf die Umgehungsstraße*

Autofahrer, die heute noch die Stadt durchfahren, sollen dazu angeregt werden, künftig nicht mehr die Ortsdurchfahrt zu belasten, sondern ausschließlich die Umgehungsstraße zu nutzen. Dafür muss die Umgehungsstraße ertüchtigt werden, um kürzere Reisezeiten für den Kfz-Verkehr zu erreichen. Die Ortsdurchfahrt (Amberger Straße, Dammstraße, Kurt-Romstöck-Ring) wird im Ausbaustandard angemessen an die neue Kfz-Verkehrsnachfrage angepasst und für den städtischen Verkehr attraktiver gestaltet, wobei insbesondere für den Radverkehr und die Fußgänger größere Bewegungsräume und sichere Verbindungen geschaffen werden sollen.

#### *Stand zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“:*

- Der Umgestaltung des unmittelbaren Umfeldes am „Neuen Markt“ liegt als Ausführungsplanung vor. Der Umbau des Knotenpunktes am Lammsbräu hat bereits begonnen. Mit dessen Fertigstellung ist bis Ende des Jahres 2013 zu rechnen.
- Im Umbau des Knotenpunktes am Lammsbräu ist bereits der Umbau eines Teils der Amberger Straße enthalten. Im Bereich zwischen dem Knotenpunkt und der Einmündung der Carl-Zinn-Straße findet ein Komplettumbau statt, in dem die Fahrbahn auf drei Fahrstreifen reduziert wird, beidseitig Radfahrstreifen eingebaut werden und die Gehwegflächen vergrößert werden. Der Übergang vom veränderten Bordsteinverlauf in den Bestand ist für den Bereich am Knotenpunkt Amberger Straße / Am Evangelienstein geplant, wobei dadurch die Umgestaltung des Straßenquerschnitts nach den Zielsetzungen (reduzierte Anzahl Fahrstreifen und beidseitige Radfahrstreifen) bis rund 80 Meter östlich der Einmündung Am Evangelienstein vollzogen ist. Bis Ende 2013 sind damit bereits rund 380 Meter der Amberger Straße fertiggestellt.
- Für den weiteren Verlauf der Amberger Straße bis zum Stadtrand bestehen Überlegungen zum Straßenquerschnitt aus dem Gesamtverkehrsplan. Da es sich hierbei überwiegend um Änderungen in der Fahrbahnaufteilung (d.h. Ummarkierungen) handelt und die Änderung baulicher Kanten nur abschnittsweise erforderlich wird, ist mit einer raschen Umsetzung der Maßnahmen zu rechnen.
- Die Anpassung des Kurt-Romstöck-Rings nach den Vorgaben aus dem Bebauungsplan bzw. aus dem Gesamtverkehrsplan ist zu einem großen Anteil im Umbau des Knotenpunktes am Unteren Tor enthalten und somit nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen am „Neuen Markt“ auch durchgeführt. Hier wird der Straßenquerschnitt an die neuen Erfordernisse des Knotenpunktes angepasst und ein Radfahrstreifen eingefügt.
- Eine Verkürzung der Reisezeit im Zuge der Umgehungsstraße ist in erster Linie über eine Optimierung der Knotenpunkte zu erreichen. Die Vorgehensweise dazu ist im Gesamtverkehrsplan festgehalten. Eine Schwachstelle hinsichtlich der flüssigen Verkehrsabwicklung war bisher der Knotenpunkt „Blumenhof“ (Umgehungsstraße B 299 / Altdorfer Straße / St 2240), der zum Kreisverkehrsplatz umgebaut wurde (Fertigstellung Frühjahr 2013).
- Der signalisierte Knotenpunkt der Umgehungsstraße mit der Pöllinger Hauptstraße verursacht deutliche Verlustzeiten auf der Umgehungsstraße. Die Pöllinger Hauptstraße soll daher als fünfter Kreisarm in den bestehenden „Pöllinger Kreisel“ eingebunden werden, wodurch der signalgeregelte Knotenpunkt komplett entfallen kann. Die Planungen dazu befinden sich in der Entwurfsphase.
- Der Stadtteil Rittershof ist über einen nichtsignalisierten Knotenpunkt an die Umgehungsstraße und an die Kernstadt Neumarkt angebunden. Aufgrund der Ab- und Einbiegevorgänge muss hier die zulässige Geschwindigkeit auf der Umgehungsstraße begrenzt werden. Zur Beschleunigung des Verkehrs auf der Umgehungsstraße wird der Anschluss in Zukunft aufgegeben und die Rittershofer Straße über oder unter der Umgehungsstraße geführt. Erste Überlegungen zur Machbarkeit sind bereits erfolgt.

- Im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes am Münchener Ring soll auch der Anschluss des Münchener Rings und der benachbarten St 2240 an die Umgehungsstraße in einem gemeinsamen planfreien Anschluss optimiert werden. Entwurfstechnische Überlegungen zur Machbarkeit sind bereits vorhanden.

#### *Verlegung der Hauptverkehrsstraßenfunktion von der Nürnberger Straße (zwischen Klinikum und Unterem Tor) in die St.-Florian-Straße*

Zu diesem Zweck ist die Verbindung zwischen der Nürnberger Straße und dem Kurt-Romstock-Ring über den Straßenzug Woffenbacher Straße – St.-Florian-Straße zu ertüchtigen und auszubauen. Insbesondere die Knotenpunkte Nürnberger Straße / Woffenbacher Straße (mit Hauptverbindung Nürnberger Straße – Woffenbacher Straße) und Woffenbacher Straße / St.-Florian-Straße sind leistungsfähiger zu gestalten.

#### *Stand zum Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“:*

- Der Ausbau der St.-Florian-Straße mit neuer Brücke über den Kanal und beidseitigen Radfahrstreifen ist bereits fertiggestellt.
- Für den Knotenpunkt Woffenbacher Straße / St.-Florian-Straße laufen die Baumaßnahmen. Die Eröffnung ist für Ende 2013 geplant.
- Der neue Straßenquerschnitt der Woffenbacher Straße zwischen der Nürnberger Straße und der St.-Florian-Straße liegt fest. Der Straßenumbau befindet sich in der Entwurfsphase. Der weitere Verlauf der Woffenbacher Straße in Richtung Westen wird im Zuge des Neubaus des Willibald-Gluck-Gymnasiums umgestaltet, wofür derzeit grundsätzliche Konzepte erstellt werden.
- Der Knotenpunkt Nürnberger Straße / Woffenbacher Straße wurde in mehreren Varianten geprüft und der Ausbaustandard festgelegt. Der Umbau des Knotenpunkts befindet sich in der Entwurfsphase.
- Die Nürnberger Straße wird zwischen dem Klinikum und dem Unteren Tor im Zuge der Realisierung des „Neuen Markts“ in der verkehrlichen Funktion als Erschließungsstraße eingestuft und dementsprechend umgebaut. Für den Abschnitt am „Neuen Markt“ liegt die Ausführungsplanung vor. Der weitere Verlauf zwischen Schwarzachweg und Nürnberger Straße liegt konzeptionell im Straßenquerschnitt fest und wird der anstehenden Entwurfsplanung zugrunde gelegt.

#### *Weitere Vorgaben aus dem Gesamtverkehrsplan*

Die Ausstattung von Lichtsignalanlagen mit einer verkehrsabhängigen Steuerung ist eine der grundlegenden Empfehlungen des Gesamtverkehrsplans, von der letztlich alle Verkehrsteilnehmer profitieren. Auf diese Weise werden die Freigabezeiten nach den tatsächlich auftretenden Kfz-Verkehrsmengen ausgerichtet, so dass die Summe der Verlustzeiten in der Signalisierung minimiert werden kann. Die dadurch gewonnene Zeit wird den anderen Verkehrsmitteln zur Verfügung gestellt. Für die Linienbusse kann aufgrund der geänderten Signaltechnik die Grünzeit-Anforderung umgesetzt werden, was entscheidend zur Beschleunigung des Betriebsablaufs beiträgt und die Reisezeiten der Busse verkürzt.

Eine weitere wichtige Vorgabe aus dem Gesamtverkehrsplan betrifft den Ausbau des Radverkehrsnetzes. Lücken im bestehenden Wegenetz sollen geschlossen werden und neue Verbindungen in Form von Radfahrstreifen hergestellt werden. Bestehende, aber zu schmal dimensionierte Radwege sollen sukzessive in Radfahrstreifen umgebaut werden.

Diese angestrebten Maßnahmen sind als fachlich-verkehrsplanerischer Hintergrund für den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ berücksichtigt. Hinsichtlich der Erfüllung von Zielsetzungen des Gesamtverkehrsplans wird damit ein entscheidender Schritt getan, da es sich bei den umzubauenden Straßenabschnitten am „NeuenMarkt“ um die zentralen Teile des Straßennetzes mit den höchsten Verkehrsbelastungen handelt.

Damit ist hinreichend sichergestellt, dass die Maßnahmen so umgesetzt werden, dass planungsmethodisch ihr positiver Einfluss auf die Verkehrsbelastung und in den darauf aufbauenden Fachgutachten berücksichtigt werden kann.

Für weiterführende Informationen wird auf den Integrierten Gesamtverkehrsplan verwiesen (R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Integrierter Gesamtverkehrsplan – Neumarkt i.d.OPf., 2013).

### **16.1.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Die geplanten Maßnahmen aus dem Integrierten Gesamtverkehrsplan im Bereich des Unteren Tors bzw. die Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Bereich Unteres Tor haben, wurden zwischenzeitlich alle umgesetzt.

### **16.1.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Die geplanten Maßnahmen aus dem Integrierten Gesamtverkehrsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wurden in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwischenzeitlich umgesetzt.

Gleichzeitig wird durch die Planung des Parkhauses verschiedenen Konzepten zum Thema Parken im Integrierten Gesamtverkehrsplan entsprochen. Zum einen wird an dem Standort das Angebot an Stellplätzen erhöht, an dem zusätzliche Nutzungen entstehen (Boardinghouse, Bäckerei mit Cafébereich, Stellplatzbedarf vom „NeuenMarkt“), womit dem Konzept „Parkraumangebot insgesamt“ entsprochen wird. Zum anderen werden für die Beschäftigten des „NeuenMarkts“ Parkmöglichkeiten in einer Parkieranlage in fußläufiger Entfernung zum Arbeitsort angeboten. Dies stimmt mit dem Konzept „Nutzergruppe Beschäftigte“ überein.

## **16.2 Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie**

### **16.2.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Für das Sondergebiet Einkaufszentrum hat der Stadtrat im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Unteres Tor II“ am 31.01.2013 beschlossen, dass die Ermittlung und die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze abweichend von der Regelung der GaStellV durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift erfolgen soll – berechnet nach einem sogenannten Stellplatzganglinienmodell. Dies kann damit begründet werden, dass die BayBO und die GaStellV jede Nutzung einzeln berechnen und dabei nicht berücksichtigt

werden kann, dass es sich beim „NeuenMarkt“ um eine multifunktionale Nutzung handelt, bei der Synergien über die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze eingerechnet werden können.

Für weitere Informationen wird auf das Kapitel "Belange des Verkehrs – Garagen, Stellplätze" sowie die Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“ verwiesen.

### **16.2.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Im Zuge der 1. (vereinfachten) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ gab es keine Änderungen an der Stellplatzganglinie, da keine Anpassungen der Nutzungsbausteine / Art der baulichen Nutzung vorgenommen wurden.

### **16.2.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Durch die geplanten Änderungen (insb. für die neuen Nutzungen) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift „2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)“ eine Überprüfung und Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich.

Für weitere Informationen wird auf das Kapitel 15.2 „Belange des Verkehrs – Garagen, Stellplätze“ sowie die Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“ verwiesen.

## **16.3 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz**

### **16.3.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Zum Einzelhandel und der Nahversorgung wurde ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt und vom Stadtrat im Oktober 2005 beschlossen. Darauf aufbauend wurden zwischenzeitlich Aktualisierungen und Fortschreibungen vorgenommen. Folgende Leitziele werden genannt:

- Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt für die Gesamtstadt Neumarkt,
- Sicherung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote an wohngebietsintegrierten Standorten,
- Konzentration des innenstadtverträglichen großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet,
- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, sowohl in den innenstadt- als auch in den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten.

Darüber hinaus wird empfohlen, bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen folgende grundlegende Vorgehensmerkmale zu berücksichtigen:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Angeboten im Kernsortiment sollen in der Innenstadt konzentriert werden. Darüber hinaus soll die Innenstadt auch zukünftig Nahversorgungsangebote für die standortnahe Wohnbevölkerung bereithalten.

- Hierdurch soll auch eine Rückführung von innenstadtrelevanten Kaufkraft bzw. Umsatzleistung in den Standortbereich Innenstadt erfolgen, die bislang an einer Vielzahl von nicht- oder nur teilintegrierten Fachmarkt- und Sonderlagen des Einzelhandels gebunden ist.

Die Einzelhandelsentwicklung soll sich im Innenstadtbereich von Neumarkt als Hauptzentrum konzentrieren und dafür der privilegierte Standort sein. Es soll eine Stärkung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches durch zusätzliche großflächige Anbieter mit innenstadtrelevantem Sortiment stattfinden.

Die Brachfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit die für die künftige Entwicklung benötigten Flächen vorzuhalten, die Innenstadt zu stärken und Neuansiedlungen in Fachmarktzentren außerhalb der Innenstadt zu verhindern.

### **16.3.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Auftrag der Stadt im April 2015 die „Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2015) vorgelegt. Dieses wurde am 28.04.2015 durch den Stadtrat beschlossen und ist damit eine informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, deren Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das Konzept vor der Eröffnung des „NeuenMarkts“ erstellt worden ist.

„Das Ziel der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes ist es, eine bestmögliche Versorgung der Bevölkerung langfristig sicher zu stellen. Dabei hat das Einzelhandelskonzept die Landesplanung unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten zu konkretisieren. Hierbei stehen die Sicherung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, die Verbesserung der Standortqualitäten, der Wettbewerbsfähigkeit und die Vermeidung der Zersiedelung im Vordergrund.“<sup>69</sup> Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll insgesamt „einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Neumarkt i. d. OPf. im Rahmen der Bauleitplanung dienen.“<sup>70</sup>

Nach einer Analyse und Bewertung der Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung, der Einzelhandelssituation der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (Einzelhandelsausstattung nach Lage und nach Sortimenten) sowie einer Standortanalyse werden Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung gegeben. Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept werden anschließend Leitziele des Zentrenkonzeptes definiert und eine Zentrenhierarchie (zentrale Versorgungsbereiche) mit Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen entwickelt. Diese Zentrenhierarchie weist die Innenstadt als „Hauptzentrum Innenstadt“ aus, welches den Standort des „NeuenMarkts“ mit einschließt<sup>71</sup> (vgl. nachfolgende Abbildung):

---

<sup>69</sup> Homepage der Stadt Neumarkt i.d.OPf., aufgerufen unter: <https://www.neumarkt.de/de/buerger/stadtentwicklung-und-bauen/grundlagen-staedtischer-planungen/einzelhandels-und-nahversorgungskonzept.html>, Stand: 29.02.2016

<sup>70</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 59

<sup>71</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 42

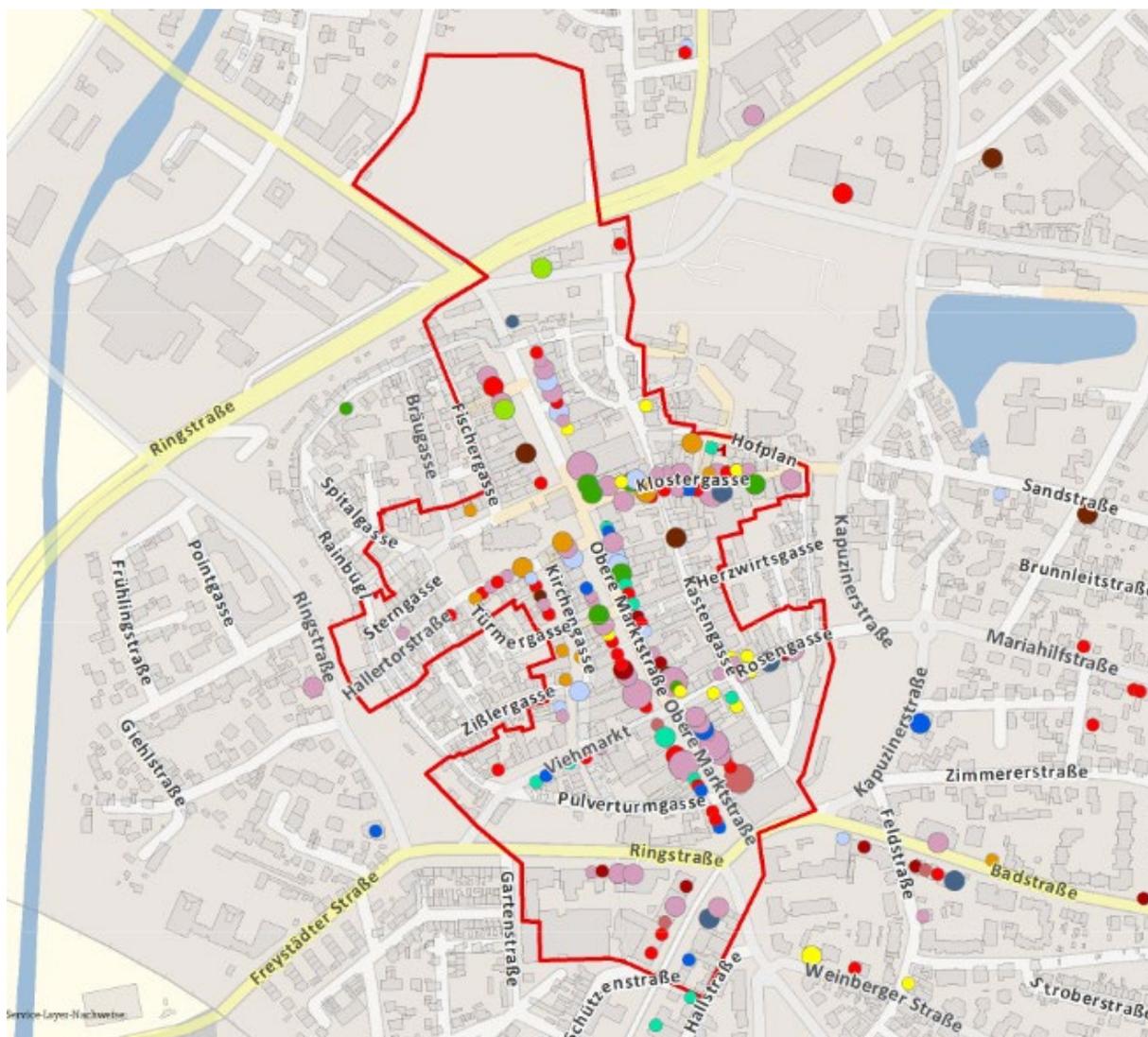


Abbildung 17: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden folgende Ziele definiert: „Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen **Betrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten an außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches** gelegenen Standorten und ggf. auch von nicht-großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/ Standort) durch entsprechende Bauleitplanung **ausgeschlossen** werden soll.“<sup>72</sup> „Die Weiterentwicklung der Nahversorgung soll sich vor allem im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt [...] vollziehen.“<sup>73</sup>

<sup>72</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 58

<sup>73</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 58f

Weiterhin wird im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept die Neumarkter Sortimentsliste aufgestellt - differenziert in „nahversorgungsrelevante“, „innenstadtrelevante“ und „nicht-innenstadtrelevante“ Sortimente.<sup>74</sup> Diese bilden die Grundlage für die Bauleitplanung.

Zusammenfassend wird für die Stadt Neumarkt festgestellt: „Die Einkaufsstadt Neumarkt i.d.OPf. kann die zugewiesenen oberzentralen Versorgungsfunktionen im Bereich des Einzelhandels aktuell weitgehend erfüllen. Gleichwohl besteht für die Innenstadt unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung, damit sie auch bei den aktuellen Herausforderungen (Demografie, E-Commerce etc.) ihre Wettbewerbsposition halten kann. Hierbei ist vor allem die Schaffung von Entwicklungsflächen zur Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe von Bedeutung, um die Gesamtattraktivität des Hauptgeschäftsbereiches zu steigern. Demgemäß kommt der Entwicklung des ‚Neuen Marktes‘ als innerstädtischem Einzelhandelsobjekt für moderne Betriebsformen die höchste Priorität zu.“<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 51f

<sup>75</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 58

## 17. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

### 17.1 Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

##### 17.1.1.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

#### Festsetzung:

„Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einkaufszentrum‘ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von Dienstleistungs-, Hotel- und Wohnnutzungen.

#### Zulässig sind:

1. Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m<sup>2</sup> in Gebäudeteilen zwischen 416,0 m ü.NN bis 430,0 m ü.NN, wenn nachfolgende maximale sortimentsbezogene Gesamtverkaufsflächen im Kern- und Randsortiment im Einkaufszentrum nicht überschritten werden:
  - a) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren  
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.2)  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.800 m<sup>2</sup>
  - b) Sortiment Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software; Telekommunikationsgeräte; Geräte der Unterhaltungselektronik; elektrische Haushaltsgeräte; Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel; Ton- und Bildträger  
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.41, 47.42, 47.43, 47.54, aus 47.59.9, 47.63)  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m<sup>2</sup>  
dabei: Sortiment „Weiße Ware“ höchstens 1.400 m<sup>2</sup>  
Sortiment  
„Braune Ware“ höchstens 2.000 m<sup>2</sup>
  - c) Sortiment Bekleidung  
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.71)  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.800 m<sup>2</sup>
  - d) Sortiment Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck  
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.72)  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>
  - e) Sortiment Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel  
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.75, aus 47.78.9)  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>  
dabei bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb eigenständiger Anbieter
  - f) Sortiment Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche; Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten; Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)

*(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: aus 47.51, 47.53, aus 47.51)  
Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup>  
dabei bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb eigenständiger Anbieter*

- g) Sortiment Uhren und Schmuck  
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.77)  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>*
  - h) Sortiment Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe,- geräte); Fahrräder, Fahrrad-  
teile und -zubehör  
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: aus 47.64.2, 47.64.1)  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>*
  - i) Sortiment Spielwaren und Bastelartikel  
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.65)  
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>*
  - j) Sonstige nahversorgungsrelevante und innenstadtrelevante Sortimente  
mit einer maximalen Verkaufsfläche je Sortiment von 250 m<sup>2</sup>*
  - k) nicht innenstadtrelevante Sortimente mit einer  
maximalen Verkaufsfläche je Sortiment von 1.300 m<sup>2</sup>*
  - l) Eigenständige Verkaufsflächen für Erotikartikel sind nicht zulässig.*
- 2. Kino,*
  - 3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / -räume,*
  - 4. Gebäude / Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbe-  
treibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,*
  - 5. Schank- und Speisewirtschaften,*
  - 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  - 7. Anlagen für soziale Zwecke,*
  - 8. Anlagen für sportliche Zwecke,*
  - 9. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die der Freizeitgestaltung dienen,*
  - 10. Wohngebäude / Wohnungen,*
  - 11. Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen,*
  - 12. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.*

**Unzulässig sind:**

- 1. Vergnügungsstätten,*
- 2. Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Woh-  
nungsprostitution.*

*Die maßgeblichen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der  
,Neumarkter Liste‘ von 2015 (siehe Pkt. 1.4) enthalten.“*

## **Begründung:**

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. verfolgt das Ziel den innerstädtischen Versorgungsbereich zu ergänzen und zu erweitern. Mit dem als Sondergebiet ausgewiesenen Standort werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein Einkaufszentrum in einem einheitlich geplanten Gebäudekomplex mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel, Wohnen und Kino zu entwickeln.

Das breite Nutzungsspektrum mit einem funktionalen Schwerpunkt auf großflächigem Einzelhandel als Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs (Kernstadt) entspricht grundsätzlich der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO. Kerngebiete stellen die „klassischen“ Einkaufsbereiche in großen Städten dar, entsprechend träge die Typisierung eines Kerngebietes auf das vorliegende Gebiet zu.

Problematisch stellt sich jedoch dar, dass im Kerngebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe unbegrenzt zulässig sind. Für eine Begrenzung der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben – bspw. sortimentsbezogen – gibt es in Kerngebieten keine geeigneten Rechtsgrundlagen. Die unbeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandel kann jedoch gegen die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen. Dies wäre im vorliegenden Gebiet bei einer unbegrenzten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Fall. Da folglich die Steuerung des Einzelhandels über eine Verkaufsflächenbeschränkung erforderlich ist, kommt die Ausweisung eines Kerngebietes planungsrechtlich nicht in Frage.

Eine Möglichkeit, den Einzelhandel zu steuern und damit den Zielen der Raumordnung und dem interkommunalen Abstimmungsgebot zu entsprechen, bietet lediglich die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn das Gebiet dadurch geprägt ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Charakteristikum eines Sondergebietes ist, dass die Gemeinde selbst definieren kann und muss, welche Zweckbestimmung das Sondergebiet haben soll und welche Nutzungen zulässig sein sollen. Damit kann die Gemeinde die Merkmale zur Art der baulichen Nutzung bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Dabei kann u.a. der Einzelhandel in einem Einkaufszentrum hinsichtlich der zulässigen Sortimente, der maximalen Gesamtverkaufsfläche sowie der maximalen Verkaufsfläche der jeweiligen Sortimente gesteuert werden.<sup>76</sup> Eine wesentliche Unterscheidung hinsichtlich der einzelnen Nutzungsbausteine liegt im betreffenden Gebiet nicht vor. Jedoch ist es durch die zwingende Pflicht, die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot) erforderlich, trotz der auf ein Kerngebiet zutreffenden Nutzungsarten ein Sondergebiet auszuweisen.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend dem Konzept der Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH, die als Vorhabenträger beabsichtigen, einen einheitlich geplanten Gebäudekomplex mit den Nutzungen groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ärztehaus, Büro, Hotel und Kino zu entwickeln. Durch die Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels und von Dienstleistungsbetrieben in einem einheitlich geplanten und finanzierten, gebauten und verwalteten

---

<sup>76</sup> Vgl. Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, S. 126

Gebäudekomplex entspricht die vorgesehene Nutzung der Definition eines Einkaufszentrums.<sup>77</sup> Daher werden als Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet die Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie für die darüber hinausgehenden Nutzungen wie Büros festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass durch die Zulassung von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben keine Zustände entstehen, welche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen oder die zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen führen, wird das Ausmaß der Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Regelungen begrenzt: Es werden sortimentsbezogene, maximale Verkaufsflächen sowie eine Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums festgesetzt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 13.100 m<sup>2</sup>, die sich aus den weiterhin genannten zulässigen Sortimenten mit jeweils maximal zulässiger Verkaufsfläche zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich durch die reine Addition der Verkaufsflächen ein höherer Wert als 13.100 m<sup>2</sup> ergibt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die einzelnen Sortimente eine gewisse Flexibilität erhalten werden soll. Sollte die Gesamtverkaufsfläche durch Teile der Sortimente bereits erreicht worden sein, sind weitere Sortimente nicht mehr zulässig. Hier ist nicht von einem Windhundrennen auszugehen, denn der „NeueMarkt“ wird einheitlich von einem einzelnen Betreiber als Einkaufszentrum entwickelt, so dass keine Nachteile für mögliche Wettbewerber entstehen.

Grundlage für die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen ist das Gutachten „Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d. OPf., Nürnberger Str./Dammstr.“ und die ergänzende „Gutachterliche Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planvorhaben“ der Gutachter BBE, Köln vom August 2010 bzw. Februar 2012. Hierin wird ausgeführt, dass durch Einhaltung der im Gutachten enthaltenen Verkaufsflächenobergrenzen weder raumordnerische noch städtebauliche Ziele oder die Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO verletzt werden. Die Angaben aus dem Gutachten werden als Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente und die Gesamtverkaufsfläche übernommen. Ergänzt wurde die Festsetzung von einer Maßgabe aus dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens, wonach sich die maximalen sortimentsbezogenen Gesamtverkaufsflächen auf das Kern- und das Randsortiment beziehen.

Für die Sortimente Elektro, Unterhaltungselektronik und Lampen/Leuchten ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m<sup>2</sup> festgesetzt, mit einer weiteren Differenzierung zu den Sortimenten „Weiße Ware“ und „Braune Ware“: So dürfen das Sortiment „Weiße Ware“ höchstens 1.400 m<sup>2</sup> und das Sortiment „Braune Ware“ höchstens 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Nach der Neumarkter Liste fallen unter „Weiße Ware“ die Sortimente „Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse“, „Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)“ (Warengruppen 52.45.1 und 52.44.2) sowie unter „Braune Ware“ die Sortimente „Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger“, „Foto- und optische Erzeugnisse“, Computer, -Computerteile und Software“ und „Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone“ (Warengruppen 52.46.2, 52.49.4, 52.49.5 und 52.49.6).

Innerhalb der Sortimente nicht zulässig sind eigenständige Verkaufsflächen für Erotikartikel. Die Umgebung nach Norden, Osten und Westen des Sondergebietes besteht weitestgehend aus Wohnnutzung, welche einen besonderen Schutzanspruch hat. Hierin ist der Ausschluss begründet, denn ein Ladengeschäft mit Erotikartikeln in der Auslage oder einer Werbung

---

<sup>77</sup> Vgl. Ernst, Zinkhahn, Bielenberg: Baugesetzbuch. BauNVO § 11 Rn 49

von Sex-Artikeln ist im Zusammenhang mit Wohnnutzungen als kritisch anzusehen und kann die städtebauliche Qualität beeinträchtigen.

Da vorgesehen ist, das Plangebiet als attraktive Ergänzung des Zentrums von Neumarkt zu entwickeln, sind entsprechend Betriebe, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar sind, ausgeschlossen:

Im Sondergebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Von diesen gehen nach dem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungsschatz negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte aus.<sup>78</sup> Es handelt sich bei diesem Effekt um eine Entwertung von Gebieten, die sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dessen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Vergnügungsstätten sollen daher grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen entstehen. Auch Betriebe, die nicht zu den Vergnügungsbetrieben zählen, jedoch vergleichbare städtebaulichen Wirkungen hervorrufen, sind mit dem Wohnen grundsätzlich nicht vereinbar.<sup>79</sup> Weiterhin befinden sich im Umfeld Schulen, die ebenfalls vor nachteiligen Auswirkungen geschützt werden sollen. Entsprechend sind aufgrund der Nähe zu Wohngebieten und Schulen im Umfeld Vergnügungsstätten im Sondergebiet nicht zulässig.

Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sind im Sondergebiet ebenfalls nicht zulässig. Bauplanungsrechtlich sind solche Einrichtungen nach der allgemeinen Auffassung in Lehre und Rechtsprechung keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe eigener Art.<sup>80</sup> Sie können ebenso wie Vergnügungsstätten zu negativen städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere den beschriebenen Trading-Down-Effekten führen. Vor allem Wohnnutzungen können beeinträchtigt werden. Aber auch für andere Nutzungen z. B. Einzelhandels und Dienstleistungen verliert der Standort im Umfeld der ausgeschlossenen Betriebe an Attraktivität, weil Kunden z.B. ein subjektives Unsicherheitsgefühl verspüren. Entsprechend werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die Festsetzung zum Sondergebiet angepasst: Ein Ziel ist das Ergänzen der vorhandenen Nutzungen im „NeuenMarkt“ durch die Nutzungen Fitnessstudio und Indoor-Freizeiteinrichtung für Kinder. Daher werden die allgemein zulässigen Nutzungen durch „Anlagen für sportliche Zwecke“ und „sonstige Gewerbebetriebe, die der Freizeitgestaltung dienen“ ergänzt. Diese Nutzungen haben sich in den letzten Jahren im Rahmen einer zunehmenden Erlebnisorientierung in den Betreiberkonzepten von Einkaufszentren durchgesetzt.

---

<sup>78</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08, [www.bverwg.de](http://www.bverwg.de)

<sup>79</sup> Vgl. z.B. VGH München, Urteil vom 29.12.2003 – 25 B 98.3582, NVwZ-RR 01/2005, S. 15 in Bezug auf Swinger-Clubs; VGH Mannheim, Urteil vom 04.08.1955 – 5 S 846/95, NJWE-MietR 06/1996, S. 136 in Bezug auf Wohnungsprostitution

<sup>80</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21.83, NJW 27-28/1984, S. 1574; BVerwG, Beschluss vom 28.06.1995 – 4 B 137.95, NwvZ-RR 02/1996, S. 84

Weiterhin wird die Gesamtverkaufsfläche um 900 qm auf nunmehr 14.000 qm sowie die Verkaufsflächen zu den Sortimenten „Bekleidung“, „Schuhe“, „Sportbekleidung, -schuhe, -artikel“ und „Spielwaren“ erhöht. Betreiberveränderungen und das Erfordernis von Anpassungen des Angebotes zur Austarierung eines geeigneten Angebots-Mixes sind insbesondere in der Anlaufphase von komplex strukturierten Einzelhandelsprojekten nicht unüblich. Die geplante Anpassung des Einzelhandelsangebotes im Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ stellt im Wesentlichen eine Flexibilisierung der auch bereits im gültigen Bebauungsplan weitgehend möglichen Gesamtgröße der „Sortimente des Innenstadtbedarfes“ (laut LEP Definition) dar, hierzu zählt u.a. Bekleidung. Die im Einzelnen geplanten Erweiterungen bei den „Sortimenten des Innenstadtbedarfes“ sind sortimentsweise maximal zulässige Verkaufsflächen. In der Summe ist die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche entscheidend, welche keine Ausschöpfung aller maximal zulässigen sortimentsweisen Verkaufsflächen erlaubt. Die insgesamt zusätzlich realisierbare Verkaufsfläche mit einer Verkaufsflächenerweiterung um 900 m<sup>2</sup> bedeutet eine Erweiterung um ca. 7 %.

Die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt“ (Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, September 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass durch „die Erweiterung der Sortimente des Einkaufszentrums NeuerMarkt [...] keine wesentliche Schwächung des Angebotsmixes und der Funktionsfähigkeit in der Neumarkter Altstadt zu erwarten [ist]. Trotz der zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass die Neumarkter Altstadt bzw. auch der 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt' durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt ihre herausgehobene Versorgungsbedeutung oder ihre Gesamt-Funktionsfähigkeit verlieren werden. In Folge der vorgesehenen Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt sind stadtbildprägende Zunahmen von Leerständen nicht zu erwarten, da der Hauptgeschäftsbereich tendenziell gestärkt wird, die Nebenlagen durch nachfolgende Nutzungen im Dienstleistungsbereich, aber auch durch Innenstadtwohnnutzungen, funktionsfähig bleiben.“<sup>81</sup>

Die Sortimentsliste wird entsprechend der Aktualisierung der Neumarkter Liste nach der „Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2015) angepasst.

Die geplante Nutzung Kindergarten / Kindertagesstätte fällt unter die bislang bereits zulässige Nutzung „Anlagen für soziale Zwecke“.

#### **17.1.1.2 Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Parken und Boardinghouse“ (§ 11 BauNVO)**

##### **Festsetzung**

*„Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Parken und Boardinghouse‘ dient der Unterbringung eines Parkhauses, Büro und Verwaltungsgebäuden sowie eines Boardinghouses.*

##### **Zulässig sind:**

- 1. Parkhaus für öffentliche und private Stellplätze sowie zum Nachweis erforderlicher Stellplätze aus dem Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ und dem Flurstück Nr. 847/8,*

---

<sup>81</sup> Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg, S. 75, September 2016

2. *Büro- und Verwaltungsgebäude.*
3. *Boardinghouse (Betrieb des Beherbergungsgewerbes für den vorübergehenden Wohnaufenthalt),*
4. *Bäckerei (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.2) mit Cafébereich*  
*mit einer maximalen Geschossfläche von* *240 m<sup>2</sup>*  
*und einer maximalen Fläche für Außengastronomie von* *60 m<sup>2</sup>.*

## **Begründung**

Zum Nachweis der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des „NeuenMarkts“ im angrenzenden Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist die Schaffung zusätzlicher Flächen Voraussetzung. Dafür soll auf der heute bestehenden ebenerdigen Parkplatzfläche im Bereich der Dr.-Grundler-Straße ein Parkhaus errichtet werden. In diesem Parkhaus sollen neben den zusätzlichen Stellplätzen für den „NeuenMarkt“ auch Stellplätze für die benachbarten Nutzungen an der Nürnberger Straße, wie der Flussmeisterei (Flurstück Nr. 847/8) und dem Landratsamt, untergebracht werden. Damit werden auch Stellplätze in das Parkhaus verlagert, die heute auf der Parkplatzfläche liegen, grundbuchlich gesichert sind und auch künftig an dieser Stelle nachgewiesen werden müssen (bspw. der Flussmeisterei).

Grundsätzlich ist langfristig für das Parkhaus auch eine öffentliche Nutzung denkbar und eine entsprechende Flexibilität in der Festsetzung bereits enthalten. Dies wurde auch bereits in den begleitenden Verkehrs- und Schallgutachten auf die Verträglichkeit geprüft (vgl. Kap. 15 und 8.1.3).

Zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße soll darüber hinaus ein gemischtgenutztes Gebäude errichtet werden, mit einem Boardinghouse, einer Bäckerei mit Cafébereich sowie der Möglichkeit zur Unterbringung von Büronutzungen. Dieses soll das Parkhaus bzgl. der Gebäudehöhe überragen und damit das Parkhaus sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen. Außerdem soll es neben den Gebäuden des Landratsamts eine städtebaulich angemessene Fortführung von höheren Gebäuden in Richtung des Ludwig-Main-Donau-Kanals gewährleisten und damit eine Raumkante bilden. Der Stellplatzbedarf dieses Gebäudes soll ebenfalls im Parkhaus im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ untergebracht werden.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde aufgrund veränderter Rahmenbedingungen der Nutzungsschwerpunkt von „Parken und Verwaltung“ zu „Parken und Boardinghouse“ verschoben und der Nutzungskatalog erweitert. Neben dem Parkhaus und Büro- und Verwaltungsgebäude sind nun auch ein Boardinghouse sowie eine Bäckerei mit Cafébereich zulässig. Damit wird dem Ziel der Stadt zur Arrondierung der bestehenden Nutzungen im „NeuenMarkt“ und der Umgebung sowie der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen Rechnung getragen.

Die Abgrenzung von Wohnen und Beherbergung ist im Rahmen der Nutzung als Boardinghouse nicht immer zweifelsfrei zu treffen. Es handelt sich um eine Übergangsform und die schwerpunktmäßige Zuordnung hängt von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls ab (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. 7. 2006 - 2 S 2/0). „Ein Boardinghouse beispielsweise kann je nach dem angebotenen Leistungsspektrum bauplanungsrechtlich als Wohnung,

Ferienwohnung oder Beherbergungsbetrieb qualifiziert werden.“<sup>82</sup> Um eine Wohnnutzung handelt es sich regelmäßig „soweit Apartments langfristig oder auf unbestimmte Zeit vermietet werden“ (VG Leipzig, Beschluss vom 28.05.2014 – 4 L 288/14).

Die im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ geplante Betriebsform ist einem Beherbergungsbetrieb näher als dem Wohnen. Dabei ist die Ausstattung der Zimmer an Hotelzimmer angelehnt, verfügen aber über eine zusätzliche Küchenzeile. Die Nutzer sollen maximal bis zu sechs Monate unterkommen, die langfristige Vermietung, oder Vermietung auf unbestimmte Zeit, ist nicht vorgesehen. Außerdem werden hoteltypische Nebenleistungen<sup>83</sup>, z.B. durch die Möglichkeit des Frühstücks in der Bäckerei mit Cafébereich, angeboten.

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ entsprechen in ihrer Charakteristik keinem der in der BauNVO definierten Gebietstypen. Die Nutzungen könnten durch das Festsetzen eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO, eines Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO, eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO oder eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO in Teilen ermöglicht werden. Es wird jedoch ein Sondergebiet festgesetzt, da zum einen nur ein sehr beschränkter Umfang der Nutzungen der in den Gebietstypen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzungen ermöglicht werden soll. Es wird somit dem Charakteristikum des Sondergebiets entsprochen, nach dem die Gemeinde selbst definieren kann und muss, welche Zweckbestimmung das Sondergebiet haben soll und welche Nutzungen zulässig sein sollen. Zum anderen dient das Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ der Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen aus dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“, woraus sich die planungsrechtliche Erforderlichkeit ergibt, ein Sondergebiet festzusetzen: Stellplätze, die als Nebenanlagen einer anderen Hauptnutzung zugeordnet sind, können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nur im gleichen Baugebiet wie die Hauptnutzung bzw. in einem eigens für Stellplatzanlagen geschaffenen Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO zugelassen werden (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4 NB 19/90). Dieser Rechtsprechung wird gefolgt und entsprechend ein Sondergebiet festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass das Vorhaben mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Neumarkt i.d.OPf. kompatibel ist, sowie keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige wohnungsnaher Versorgung ausgehen werden die Geschossfläche sowie die Fläche für Außengastronomie für die Bäckerei mit Cafébereich begrenzt. Von der geplanten Fläche von 240 m<sup>2</sup> zzgl. 60 m<sup>2</sup> Außengastronomie entfällt außerdem der überwiegende Teil auf die Sitzplätze für den Cafébereich. „Die tatsächliche Verkaufsfläche im engeren Sinne wird deutlich darunter liegen.“<sup>84</sup> Angeboten werden ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese begrenzen sich auf Backwaren und Getränke und dienen der Versorgung von Kunden im Standortumfeld. Zu diesen zählen u.a. Bewohner des Boardinghouses, Mitarbeiter der öffentlichen Einrichtungen und Schüler.

Die „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.“ (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, September 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass Bäckereien „eine wichtige Ergänzungsfunktion im Bereich der Nahversorgung dar[stellen]. Aufgrund ihrer geringen Größe und des begrenzten

---

<sup>82</sup> Lippert/Kindler: Boardinghouses, Serviced Apartments, Aparthotels – moderne Wohn- und Beherbergungsformen im Lichte des Baurechts; ZfBR 2016, 219

<sup>83</sup> Vgl. Spannowsky/Hornmann/Kämper (Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar BauNVO, Stand 15.06.2019, Rn 116.5

<sup>84</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 8

Einzugsgebietes, sind diese Betriebe jedoch nicht als Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungsstandorten einzustufen. Eine generelle Umlenkung der Einkaufsorientierung ist aufgrund des niedrigen Warenwertes nicht zu erwarten, da Kunden in der Regel die nächstgelegene Möglichkeit zur Versorgung aufsuchen. [...] Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige wohnungsnaher Versorgung können aufgrund der stark begrenzten Versorgungsfunktion des Anbieters ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vereinbar.“<sup>85</sup>

### **17.1.1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

*„Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

#### **Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **Unzulässig sind:**

1. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie in Form von Sexshops,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten,
5. Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution.

*Die maßgeblichen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der ‚Neumarkter Liste‘ von 2015 (siehe Pkt. 1.4) enthalten.“*

#### **Begründung**

Voraussetzung für die geplanten Nutzungserweiterungen ist die Schaffung einer „robusten“ Umgebung im Bereich der nördlich des „NeuenMarkts“ bzw. westlich des Schwarzachwegs angrenzenden Grundstücke. Auf den bislang zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sollen künftig Gewerbe- und Wohnnutzungen kombiniert werden. Damit können Grundstücke, die bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt wurden, an die bestehende dichtere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg angepasst werden und gleichzeitig ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dichten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Darüber

---

<sup>85</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019, S. 11

hinaus folgt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Für das Grundstück westlich des Schwarzachwegs gibt es ein konkretes Konzept, das eine gemischte Nutzung vorsieht: Entlang des Schwarzachwegs wird zur Fassung des Straßenraums Schwarzachweg und im Übergang zum „NeuenMarkt“ ein Boardinghaus in den Obergeschossen sowie eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Hier wäre Einzelhandel in Form eines Küchenstudios oder Fahrradladens denkbar. Im rückwärtigen Bereich soll im Übergang zu der lockereren bestehenden Wohnbebauung Wohnnutzung entstehen.

Ein Boardinghouse ist eine Einrichtung, die „vor allem für solche Personen gedacht ist, die (meist geschäftlich) über einen längeren Zeitraum am Ort verweilen müssen und denen dabei eine gewisse Eigenständigkeit und Unabhängigkeit von hoteltypischen Serviceleistungen auch aus Kostengründen wichtig ist“ (vgl. Hermanns/Hönig, BauR 2001, 1523ff.). Es stellt somit grundsätzlich „eine Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar“ (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. 7. 2006 - 2 S 2/06). Mit dem Angebot eines Boardinghauses will die Fa. Bögl ein Angebot für ihre Mitarbeiter oder Externe schaffen, die für Schulungen oder ähnliches längere Zeit in Neumarkt verweilen und denen als Unterkunft eine Mischung aus Wohnung und Hotelzimmer angeboten werden soll. Das Boardinghaus soll eine Ergänzung des aktuellen Bestands an Beherbergungsangeboten in Neumarkt sein. Es soll durch das andersartige Konzept bzw. die andere Zielgruppe bewusst keine Konkurrenz zu Hotels (auch nicht zu dem eigenen Hotel im NeuenMarkt) aufgebaut werden. Mit dem Angebot eines Boardinghauses will die Fa. Bögl ein Angebot für ihre Mitarbeiter oder Externe schaffen, die für Schulungen oder ähnliches längere Zeit in Neumarkt verweilen und denen als Unterkunft eine Mischung aus Wohnung und Hotelzimmer angeboten werden soll.

Für das Grundstück nördlich des „NeuenMarkts“ liegt noch kein Konzept vor. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Neumarkt und es wird beim Verkauf von Seiten der Stadt sichergestellt, dass das Mischungsverhältnis eingehalten wird.

Das Grundstück an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg wird in Kombination von Wohnnutzung mit gewerblichen Einrichtungen bereits gemischt genutzt. Dieses Grundstück soll baulich umstrukturiert werden.

Da die Konzepte (noch) nicht so detailliert ausgearbeitet sind wie das Konzept zum „NeuenMarkt“, sollen wenige planerische Einschränkungen gemacht und eine maximale Nutzungsflexibilität von Wohnen und nicht störendem Gewerbe ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 6 BauNVO entspricht. Durch die vorgesehenen Modifikationen wird der allgemeine Nutzungszweck des Mischgebiets, für das gleichwertige Nebeneinander von Wohnungen und nicht störender gewerblicher Nutzung entscheidend ist, nicht in Frage gestellt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus der nicht unbegrenzt verträglichen zusätzlichen Verkaufsfläche für die Innenstadt von Neumarkt. Da die Mischgebiete sich nicht im zentralen Versorgungsbereich aus dem „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz“ (BBE, April 2015) befinden, entspricht der Ausschluss den hier definierten Zielen, wonach „grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen **Betrieben mit innenstadt-**

**relevanten Kernsortimenten an außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsreiches** gelegenen Standorten und ggf. auch von nicht-großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/ Standort) durch entsprechende Bauleitplanung **ausgeschlossen** werden soll.“<sup>86</sup>

Der 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 des möglicherweise entstehenden Trading-Down-Effektes sind diese nicht zulässig. Zu den Gründen wird ergänzend auf die Begründung zum Sondergebiet „Einkaufszentrum“ verwiesen.

Die darüber hinaus nicht zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind für die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nicht von entscheidender Bedeutung. Ausgeschlossen werden sie aufgrund ihrer möglichen Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung: Beide Betriebsarten widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung nicht dem Ziel, das Gebiet zu einem urbanen Stadtquartier zu entwickeln, das sich durch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und eine innenstadttypische Bebauungsdichte auszeichnet. Auch dem Ziel, städtebauliche Raumkanten auszubilden, würde eine Bebauung mit Tankstellen oder mit einem Gartenbaubetrieb widersprechen. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr und Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in einem Mischgebiet integriert werden. Im vorliegenden Fall ist dies nicht möglich. Die Mischgebiete sollen aufgrund der benachbarten daher nicht durch an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche und immissionsträchtige Nutzungen belegt werden.

**17.1.1.4 Lärmkontingentierung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

**Festsetzung**

*„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:*

<b>Teilfläche</b>	<b>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)</b>	
	<i><math>L_{EK, tags}</math></i>	<i><math>L_{EK, tags}</math></i>
SO	56	41

*Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:*

<sup>86</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Köln, April 2015, S. 58

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus.}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	48	90	0	0
B	90	116	+4	+7
C	116	168	+4	+10
D	168	218	+4	+3
E	218	323	+4	+8
F	323	356	+4	+6
G	356	48	+3	+3

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$$x = 4460641 \text{ (Rechtswert)} / y = 5460860 \text{ (Hochwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

$$\text{Norden } 0^\circ / \text{Osten } 90^\circ / \text{Süden } 180^\circ / \text{Westen } 270^\circ$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,k}$  zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).“

## Begründung

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor den Gewerbelärmeinwirkungen durch die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen erfolgt die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Sondergebiet gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006. Damit wird das Sondergebiet in seiner Art der baulichen Nutzung nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Festsetzung angegebenen Emissionskontingente  $LEK_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden Emissionskontingente einschließlich richtungsabhängiger Zusatzkontingente für die Richtungssektoren „A“ bis „F“ ermittelt. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Emissionskontingentes LEK und des Zusatzkontingentes LEK<sub>zus</sub> im jeweiligen Richtungssektor.

Die zulässigen Geräuschemissionen des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 so begrenzt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen der innerhalb des Sondergebiets zulässigen Betriebe und Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen. Mit der Festsetzung von Geräuschkontingenten wird im Bebauungsplan eindeutig und nachvollziehbar geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Zur Vermeidung späterer Lärmkonflikte ist im Baugenehmigungsverfahren frühzeitig ein qualifiziertes Schallschutzgutachten zur Untersuchung und Bewertung der Planungen einzuholen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente „tags“ und „nachts“ eingehalten werden und es ist ggf. darzustellen, welche Lärm-schutzmaßnahmen hierzu erforderlich sind.

Im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wird für die Flächen westlich des Schwarzachwegs und nördlich des Einkaufszentrums eine Änderung der Gebietskategorie vom Allgemeinen Wohngebiet zu Mischgebiet vorgenommen. Der bisher im Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ festgesetzte Richtungssektor „E“ wird entsprechend vergrößert und der Richtungssektor „F“ in zwei Sektoren aufgeteilt (hier: „F“ und „G“). Die Zusatzkontingente tags/nachts in Richtung der vorgenannten Flächen (hier: „neuer“ Sektor „F“) werden erhöht. Im „neuen“ Sektor „G“ bleiben die festgesetzten Kontingente unverändert.

## **17.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **17.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

*„Für die Baugebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.“*

#### **Begründung**

Im Bebauungsplan wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die Überbauung der Flächen zu steuern. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird eine zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt. Da für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze von 0,8 definiert wird, wird folglich die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzungen überschritten.

Die zulässige Grundstücksausnutzung orientiert sich an der städtebaulichen Zielstellung, im Plangebiet einen Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Nutzungsbausteinen zu entwickeln. Um die mit dem Konzept verbundene bauliche Ausnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen,

ist es erforderlich, eine Grundflächenzahl von 1,0 festzusetzen. Grundsätzlich müssten für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung die Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein. Beim Sondergebiet liegt jedoch eine andere Fallkonstellation vor: Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet orientiert sich an der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Kerngebiete. Wie bereits im Kapitel zur Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes dargelegt, wird wegen der Anpassung und Einhaltung von regionalplanerischen Zielvorstellungen ein Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung für das Gebiet festgesetzt. Jedoch ist das breite Nutzungsspektrum mit einem funktionalen Schwerpunkt auf großflächigem Einzelhandel als Erweiterung der Kernstadt grundsätzlich analog der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO zu sehen. Die zulässige Obergrenze für GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt für Kerngebiete 1,0. Aus diesem Grunde wird die zulässige Obergrenze des Kerngebietes für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung herangezogen. Sowohl im Nutzungsspektrum als auch beim Maß der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet folglich analog dem Charakter eines Kerngebiets eingestuft.

Für das Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ wird eine zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze zur GRZ.

Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen ebenfalls den Obergrenzen für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann die GRZ von 0,6 für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird als ausreichend erachtet.

### **17.1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

*„Für das Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ sowie die Mischgebiete wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.“*

#### **Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**

*Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.“*

#### **Begründung**

Im Bebauungsplan wird für die Baugebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt, um die städtebauliche Dichte im Plangebiet zu steuern. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Auch hier orientieren sich die Festsetzungen an der städtebaulichen Zielstellung, im Plangebiet einen Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Nutzungsbausteinen zu entwickeln. Um die mit dem Konzept angestrebte bauliche Dichte planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine höhere Geschossflächenzahl festzusetzen als für Sondergebiete in § 17 BauNVO vorgesehen (2,4).

Grundsätzlich müssten für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung die Tatbestandsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sein. Beim Sondergebiet liegt jedoch wie bei der GRZ eine andere Fallkonstellation vor:

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet orientiert sich an der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Kerngebiete. Wie bereits im Kapitel zur Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes dargelegt, wird wegen der Anpassung und Einhaltung von regionalplanerischen Zielvorstellungen ein Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung für das Gebiet festgesetzt. Jedoch ist das breite Nutzungsspektrum mit einem funktionalen Schwerpunkt auf großflächigem Einzelhandel als Erweiterung der Kernstadt grundsätzlich analog der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO einzustufen. Die zulässige Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete beträgt 3,0. Aus diesem Grunde werden auch diese Obergrenzen für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet herangezogen.

Für die Mischgebiete wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Obergrenzen für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Diese Flächen wurden bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt: große Grundstücke mit niedriger Bebauung. Mit der Planung soll die Ausnutzung der Grundstücke an die bestehende dichtere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg angepasst und gleichzeitig ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dichten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten geschaffen werden. Darüber hinaus folgt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

### **17.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

*„Für die Mischgebiete wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag festgesetzt.“*

#### **Begründung**

Durch Eintrag in die Planzeichnung wird für die Mischgebiete die maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, die entlang des Schwarzachwegs die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ergänzt.

Diese Flächen wurden bislang baulich lediglich in geringem Umfang genutzt: Große Grundstücke mit niedriger Bebauung. Mit der Planung soll die Ausnutzung des Grundstücks an die bestehende höhere Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg (1 – 3 Vollgeschosse) angepasst werden. Gleichzeitig wird ein städtebaulich angemessener Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den mit in der Regel 2 Vollgeschossen niedrigeren Gebäuden in den benachbarten Wohngebieten geschaffen. Darüber hinaus folgt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

#### **17.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)**

##### **Festsetzung**

*„Für die Baugebiete wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max) gemäß Planeintrag festgesetzt.*

##### **Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘**

*Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) um maximal 4,0 m auf höchstens 10% der jeweiligen Ebene überschritten werden. Solaranlagen und Kamine sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.*

*Diese Ausnahme gilt nicht für den in der Planzeichnung schraffierten Bereich mit der Nr. 1, in dem keine technischen Aufbauten zulässig sind.*

*In dem in der Planzeichnung schraffierten Bereich mit der Nr. 2 darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten insgesamt auf maximal 436,1 m ü.NN auf höchstens 10% der jeweiligen Ebene überschritten werden.*

*Die Ebenen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen definiert.*

*Ausnahmsweise sind Überdachungen bis zu einer Höhe von maximal 8,1 m auf 20 % bzw. 2,0 m auf 35 % der jeweiligen Ebene zulässig.*

##### **Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch Umwehungen und technische Aufbauten im Sondergebiet ‚Parken und Boardinghouse‘**

*In dem in der Planzeichnung mit „Bereich E“ bezeichneten Bereich darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für notwendige Umwehungen um bis zu 1,2 m überschritten werden.*

*Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen dürfen ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen, Rampendächer) auf höchstens 15 % der jeweiligen Ebene um bis zu 3,3 m überschritten werden.*

##### **Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante**

*Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante sind bis zu einer maximalen Tiefe von 410,0 m ü.NN zulässig.“*

##### **Begründung**

Durch Eintrag in die Planzeichnung bzw. die textliche Festsetzung wird die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante baulicher Anlagen über NN (Normal-Null). Als Oberkante gilt die Oberkante der Attika. Abgegrenzt werden die unterschiedlichen Höhen durch Baugrenzen bzw. Baulinien.

Die Fläche des Geltungsbereichs weist ein uneinheitliches Geländeniveau auf. Die große Brachfläche im Plangebiet ist von Süd nach Nord geneigt und fällt von Nürnberger bzw. Dammstraße um ca. 3 m nach Norden zur Wohnbebauung hin ab. Das Gelände der Dammstraße steigt von West nach Ost bis zur Einmündung der Altdorfer Straße um 2 bis 3 m an, um im

weiteren Verlauf als Amberger Straße weiter anzusteigen. Um auf diese Höhenunterschiede zu reagieren, werden im Bebauungsplan jeweils die absoluten Höhen der Gebäude über NN festgesetzt – ohne einen Bezugspunkt. Den Höhenfestsetzungen liegt damit ein eindeutig bestimmbares und unveränderliches Höhenniveau zu Grunde.

Die Definition der Höhen baulicher Anlagen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ orientiert sich an der besonderen städtebaulichen Standortsituation gegenüber dem Unteren Tor, der Lage am Ende der Oberen und Unteren Marktstraße, die die Altstadt Neumarkts prägt. Die architektonisch/städtebauliche Zielsetzung sieht einen grundsätzlich eingeschossigen Baukörper auf dem Großteil des Sondergebiets vor, auf den weitere Gebäudeteile aufgesetzt sind. Der Grundbaukörper ist mit einer OK max von 428,0 m ü.NN bzw. 430,0 ü.NN festgesetzt.

An der Dammstraße und Nürnberger Straße ist ein insgesamt etwa viergeschossiger Gebäuderiegel zulässig, in dem Fassadengliedernde Einschnitte eingefügt sind. Diese ergeben sich aus der architektonischen Idee, teilweise Stockwerke nach hinten zu versetzen, um den Eindruck mehrerer Einzelgebäude zu erwecken. Der Riegel wird mit einem Baufenster mit einer OK max von 439,0 ü.NN definiert, die Einschnitte variieren mit einer OK max von 430,7 ü.NN bis 434,4 ü.NN. 3 Gebäudeteile liegen um 0,2 m bzw. 0,7 m über der festgesetzten Höhe des Riegels. Hier sollen im Sinne einer optischen und gestalterischen Optimierung technische Anlagen und Aufbauten (bspw. Treppen) auf dem Dach durch eine geringfügige Erhöhung der Attika verdeckt werden.

Entlang des Schwarzachwegs ist ein insgesamt etwa dreigeschossiger Gebäuderiegel zulässig. Die Höhe dieses Gebäudeteils wird auf 434,5 m ü.NN festgesetzt. Ergänzt wird dieser Gebäuderiegel durch ein vom Schwarzachweg zurückgesetztes Staffelgeschoss (3. Obergeschoss, Baugrenzen mit einer OK max von 438,2 m).

In der Mitte des Sondergebiets Einkaufszentrum befinden sich punktförmige Aufbauten für ein mögliches Kino und für technische Anlagen wie die Lüftungs- und Technikzentrale – festgesetzt mit 436,1 ü.NN und 439,0 ü.NN.

Weiterhin festgesetzt sind maximale Höhen baulicher Anlagen (teilweise der Brüstung) für eine Terrasse im Westen am Schwarzachweg sowie Umläufe und Treppenanlagen (Rettungswege).

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans und den damit zusammenhängenden Nutzungserweiterungen bzw. -änderungen für den „NeuenMarkt“ ist zu deren Unterbringung die Aufstockung des Gebäudekomplexes um weitere Gebäudeteile erforderlich. Da sich im westlichen Teilbereich des Gebäudekomplexes bereits höhere Gebäudeteile befinden, werden die Aufstockungen im östlichen Bereich des Sondergebiets angeordnet, wo sie städtebaulich verträglicher sind. Hier werden um die Lüftungs- und Technikzentrale herum Ebenen mit der Höhe von 432,6 m ü.NN am östlichen Rand, 433,8 m ü.NN nördlich der Lüftungs- und Technikzentrale und 435,2 m ü.NN im mittleren Bereich in Richtung der Mall eingefügt. Der höchste Bereich ist derjenige Bereich, der am weitesten von der Wohnbebauung im Osten entfernt liegt, um die Nachbarschaft möglichst wenig durch Schattenwurf zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang werden auch ergänzende Festsetzungen zu Bereichen getroffen, in denen keine technischen Aufbauten zulässig sind (s.u.).

Die Höhe des Unteren Tors am nördlichen Eingang zur Altstadt beträgt ca. 438 m. Die Höhendifferenz zwischen der Firstlinie des Unteren Tors und dem Vorhaben „NeuerMarkt“ wird auf einer Entfernung von rund 100 m nicht wahrnehmbar sein und damit als städtebaulich verträglich eingestuft. Der erhaltenswerten Dominanz der Einzelbauten Unteres Tor und Rathaus wird damit Rechnung getragen. Mit den festgesetzten Fassadeneinschnitten sowie der vorgesehenen vertikalen Gliederung der Fassade entlang der Dammstraße / Nürnberger Straße wird die kleinteilige Altstadt „gestalterisch zitiert“.

An das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ schließen eine öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg sowie bei den Grundstücken an der Bernfurter Straße bzw. der Prälat-Buchner-Straße Gärten an, so dass der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums durch einen ausreichenden Abstand zur Umgebungsbebauung nicht zu nah an die umgebenden Gebäude heranrückt und städtebaulich keine erdrückende Wirkung zu befürchten ist.

Im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ ist lediglich eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, keine Geschossflächenzahl. Damit kann das bauliche Erscheinungsbild der geplanten Baukörper in einer geeigneten Weise abgebildet werden.

Für das bisher als Büro- und Verwaltungsgebäude konzipierte Gebäude zwischen dem Parkhaus und der Nürnberger Straße wird der Nutzungsschwerpunkt verlagert. Hier soll nun ein Boardinghouse entstehen. Das Gebäude bleibt in seiner baulichen Ausprägung erhalten. Es soll das Parkhaus bzgl. der Gebäudehöhe überragen und damit das Parkhaus sowohl städtebaulich-architektonisch aus Sicht von der Nürnberger Straße als auch schalltechnisch gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Nürnberger Straße abschirmen. Außerdem soll es neben den Gebäuden des Landratsamts eine städtebaulich angemessene Fortführung von höheren (Verwaltungs-)Gebäuden in Richtung des Ludwig-Main-Donau-Kanals gewährleisten.

In den Mischgebieten wird ebenfalls eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die festgesetzte Höhe in den Mischgebieten westlich des Schwarzachwegs orientiert sich an der bestehenden höheren Bebauung an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg und soll gleichzeitig einen städtebaulich angemessenen Übergang vom Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ zu den weniger dichten Grundstücken in den benachbarten Wohngebieten im Westen schaffen. Entsprechend ist die Höhe nach Westen hin abgestuft. Nördlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ wird aufgrund des größeren Abstands zum Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ und den angrenzenden niedrigeren Wohngebäuden eine geringere Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Entsprechend ist die festgesetzte Höhe hier ebenfalls als Übergang zwischen dem „NeuenMarkt“ und den nördlich angrenzenden Wohngebieten zu sehen.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das höchste Bauteil ohne technische Aufbauten. Technische Aufbauten auf den Dächern wie z. B. Aufzüge und Belüftungseinrichtungen sind insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden üblicherweise erforderlich. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) überschritten werden. Damit wird Flexibilität gewährleistet. Technische Anlagen auf den Dächern können dazu führen, dass die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden negativ beeinflusst wird. Dies ist dann der Fall, wenn sie in größerer Anzahl und/oder an den Außenkanten des Gebäudes installiert werden.

Für Überdachungen ist festgesetzt, dass sie maximal 20 % bzw. 35 % der jeweiligen Ebene überdecken und nicht höher als 8,1 m bzw. 2,0 m sein dürfen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Überdachung im Verhältnis zum Gebäude untergeordnet ist. Unter Überdachung sind Dachaufbauten und gläserne Überdeckungen zu verstehen, wie sie bspw. über Malls als Wetterschutz vorkommen.

Ausnahmen stellen Solaranlagen und Kamine dar. Für diese ist keine maximale Höhe oder prozentuale flächenmäßige Beschränkung festgesetzt.

Hintergrund für die Ausnahme für Solaranlagen ist, dass bei einer Beschränkung der Errichtung von Solaranlagen das vorhandene Potential der großen Dachflächen nicht angemessen genutzt werden könnte: Zum einen könnten auf großen zusammenhängenden Flächen durch eine prozentuale flächenmäßige Beschränkung trotz einer Eignung nur Teilbereiche mit Solaranlagen bestückt werden. Zum anderen sind für die Errichtung von Solaranlagen nicht alle festgesetzten Ebenen geeignet– bspw. weil die Ebenen durch andere und höhere Bauteile verschattet werden (Eigenverschattung), durch die Form der jeweiligen Ebene keine optimale Ausrichtung der Solaranlagen erfolgen kann oder Dachflächen (Mall) auf der Ebene vorgesehen sind. Darüber hinaus bedeutet eine flächenmäßige Bündelung der Solaranlagen eine wirtschaftliche und technische Optimierung.

Da die Stadt Neumarkt den Einsatz und die Versorgung des NeuenMarkts mit regenerativen Energien unterstützt, sollen daher keine Festsetzungen getroffen werden, die den Einsatz von Solaranlagen erschweren.

Eine Beschränkung für Kamine erfolgt nicht, da erst im Baugenehmigungsverfahren die genaue Lage und immissionstechnisch erforderliche Höhe festgelegt wird.

Von der Möglichkeit, die festgesetzten Höhen zu überschreiten, ist die Ebene mit der OK max von 436,1 m ü.NN ausgenommen: Hier sind keinerlei technischen Aufbauten oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen zulässig. Dies begründet sich damit, dass an dieser Stelle in früheren Planungsstadien die nicht-eingehauste Technikzentrale vorgesehen war. Durch das Ziel der optischen / gestalterischen Optimierung soll nun ein geschlossener Baukörper gebaut werden, so dass nach Osten hin keine technischen Geräte sichtbar sind. Durch dieses Ziel ist eine Erhöhung des Baukörpers an dieser Stelle erforderlich. Diese Höhe soll nun aus Gründen des Nachbarschutzes nicht mehr durch technische Aufbauten überschritten werden können.

Auch in dem im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Planzeichnung schraffierten Bereich mit der Nr. 1 sind keine technischen Aufbauten zulässig. Damit soll eine möglichst geringe Verschattung der östlich angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet werden. Lediglich in den weiter von der östlichen baulichen Kante liegenden Bereichen in der Gebäudekomplex-Mitte (schraffierter Bereich mit der Nr. 2) sind technische Aufbauten zulässig. Diese dürfen jedoch nicht höher sein als die Höhe der Technikzentrale mit 436,1 m ü.NN.

Im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ darf im rückwärtigen Bereich nach Westen die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für notwendige Umwehrungen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung wurde im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans von 1,0 m auf 1,2 m erhöht. Damit kann grundsätzlich ein weiteres (offenes) Parkdeck nach Bedarf errichtet werden und gleichzeitig können die Standards für die Sicherheit eingehalten werden. Aufgrund der baulichen Gestaltung des geplanten Parkhauses war es notwendig, den in der Planzeichnung als „Bereich E“ gekennzeichneten Bereich zu erweitern. Hierdurch wird ermöglicht, das Parkhaus funktionsfähig auszugestalten, indem die baulich-technischen Anforderungen erfüllt werden können.

Da damit die in den entsprechenden Gutachten untersuchte Anzahl der Stellplätze von ca. 420 Stellplätzen voraussichtlich überschritten werden würde, ist ein Nachweis der Verträglichkeit im Hinblick auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit und Schallschutz in nachfolgenden Genehmigungsverfahren erforderlich. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen zu den Festsetzungen

zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für das Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ (Kap. 17.1.11) in dieser Begründung sowie die jeweiligen Fachgutachten zu verweisen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ zudem durch technische Aufbauten auf höchstens 15 % der jeweiligen Ebene um bis zu 3,3 m überschritten werden. Dies ist insbesondere für die technische Funktionsfähigkeit der Gebäude notwendig, um z.B. das nicht überdachte Parkdeck mit einem Aufzug zu erschließen.

Für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) werden darüber hinaus Festsetzungen zur maximalen Tiefe getroffen. Die festgesetzte Tiefe für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche gilt auch für Nebenanlagen wie Regenrückhaltebecken oder Erdwärme-/Geothermiesonden sowie Fundamente und Gründungsbauteile (z.B. Bohrpfähle bzw. Pfahlgründungen). Die Tiefe von 410,0 m ü.NN ergibt sich aus den besonderen Anforderungen, die an ein Sonderbauwerk dieser Art gestellt werden. Für ein Vorhaben dieser Art ist der Nachweis zahlreicher (technischer) Anlagen, eines großen Stellplatzangebots sowie Nebenräumen erforderlich. Unter Zugrundelegung des ungefähren geplanten Raumprogramms wäre eine oberirdische Anordnung dieses Raumbedarfes architektonisch und städtebaulich nicht befriedigend – auch hinsichtlich der Baumasse.

Die Festsetzung einer maximalen Tiefe ist erforderlich, da sich unterhalb des Geländes Grundwasserspeicher befinden, die insbesondere für die ortsansässigen Brauereien von großer Bedeutung sind und nicht beeinträchtigt werden sollen.

Dem Fachgutachten „Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan 054/1 Unteres Tor II der Stadt Neumarkt (Dr. K.-H. Prösl, Sachverständigenbüro für Grundwasser, September 2013), das sich auf die Auswertung der vorhandenen Datenlage stützt, ist auf Seite 22 unter Punkt 6 Schlussfolgerung zu entnehmen, dass *„... die unterjurassische Schichtfolge [...] eine wirksame Barriere gegenüber vordringendem Oberflächenwasser dar[stellt]. Da es grundsätzlich im Rahmen von Bohrungen zu einer Störung des Gesteinsverbandes kommen kann, wird vorgeschlagen, als Untergrenze von Eingriffen in diese Schichtfolge das Höhenniveau 405 m ü.NN anzusetzen. Somit kann die notwendige wirksame Trennschicht in ihrer Funktion erhalten werden.“*

Die Festsetzung orientiert sich am gutachterlichen Vorschlag (mit einem zusätzlichen Puffer von 5 m).

### **17.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **Festsetzung**

*„In den Baugebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien plangraphisch festgesetzt.“*

#### **Ausnahmeregelung zur Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)**

*Die festgesetzten Baulinien im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ dürfen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.*

*Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ dürfen ausnahmsweise bis zur Baugebietsgrenze sowie an der Nürnberger Straße um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.*

*Zusätzlich dürfen die festgesetzten nach Osten weisenden Baugrenzen im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ ausnahmsweise in einem Bereich von 22,0 m, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, um bis zu 8,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.*

*Die festgesetzte Baugrenze im Mischgebiet westlich des Schwarzachwegs darf ausnahmsweise in dem in der Planzeichnung mit ‚Bereich D‘ bezeichneten Bereich bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche handelt.“*

## **Begründung**

Der Bebauungsplan enthält sowohl Baulinien als auch Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen.

Entlang der Dammstraße werden im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ Baulinien festgesetzt, im Sondergebiet darüber hinaus noch an der Nürnberger Straße. Mit diesen Baulinien soll eine durchgehende Gebäudeflucht der Neubebauung insbesondere entlang der Dammstraße zur Formulierung einer Raumkante und zur Fassung des breiten Straßenraums gesichert werden.

Ausnahmsweise dürfen diese Baugrenzen bzw. Baulinien überschritten werden.

Die Baulinien im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dürfen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, wenn es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt. Dies ist darin begründet, dass die vorgesehene Tiefgarage in ihrer Dimensionierung über die oberirdische Baukante hinausragt. Um aber bspw. im Bereich der Dammstraße den Straßenraum von städtischer Seite her gestalten zu können (Werbeanlagen, Bepflanzung, Fahrradabstellplätze, Pflasterung,...), wurde dieser Bereich im Bebauungsplan „Unteres Tor II“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Außerdem ist so die Grenze zwischen privatem und öffentlichem Eigentum klar erkennbar. Der Bau der Tiefgarage wird über ein Unter-/Überbaurecht vertraglich ermöglicht (städtebaulicher Vertrag).

Auch Baugrenzen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dürfen ausnahmsweise bis zur Baugebietsgrenze, an der Nürnberger Straße um bis zu 4,0 m in die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die nach Osten weisenden Baugrenzen ausnahmsweise bis in die öffentliche Grünfläche hinein überschritten werden, wenn es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt. Dies folgt ebenfalls den geplanten bzw. potentiellen unterirdischen Baukanten der Tiefgaragen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Die Baugrenzen werden nicht oberirdisch zeichnerisch festgesetzt, damit sichergestellt ist, dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und der darin befindliche Fuß- und Radweg optisch nicht durch direkt angrenzende Baukörper verengt werden.

Die festgesetzte Baugrenze im Mischgebiet westlich des Schwarzachwegs darf ausnahmsweise in dem in der Planzeichnung mit ‚Bereich D‘ bezeichneten Bereich bis zur Straßenbe-

grenzungslinie überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche wie bspw. Tiefgaragen. Damit wird eine höhere Flexibilität ermöglicht: Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage im Mischgebiet voraussichtlich möglich. Es sollen jedoch insgesamt großzügige Stellplatzgrößen und -breiten angeboten werden und ggf. mehr als 1 Stellplatz pro Wohneinheit (dies entspricht der Nachfrage bei hochwertigem Wohnen). Außerdem soll für das geplante Boardinghaus noch ein Puffer an Stellplätzen für die künftigen Kunden eingeplant werden. Eine entsprechende Tiefgarage benötigt mehr Fläche als die durch die Baugrenze ermöglichte überbaubare Grundstücksfläche, daher ist die Überschreitung ausnahmsweise zulässig.

Die Begrenzung auf einen Bereich erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen: Durch das Pflanzen von Bäumen sowie eine Begrünung nach Vorgartensatzung soll die Straßenraumbegrünung, die auf der anderen Straßenseite in der öffentlichen Grünfläche bereits verwirklicht wurde, aufgenommen werden. Auf einer begrüneten Tiefgarage ist keine adäquate Begrünung möglich, daher ist nicht in der gesamten Vorgartenzone die Errichtung der Tiefgarage zulässig.

#### **17.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

##### **Festsetzung**

*„Im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ ist ein vom Bauordnungsrecht (Art. 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig.*

Im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ ist ein vom Bauordnungsrecht (Art. 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H zulässig.

*In den Mischgebieten ist für Wände an der Baugrenze, die parallel zum Schwarzachweg verläuft, ein vom Bauordnungsrecht (Art. 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig.“*

##### **Begründung**

###### Sondergebiet „Einkaufszentrum“:

Nach Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, für das Sondergebiet wäre grundsätzlich folglich eine Tiefe von 1 H erforderlich. Wie bereits im Kapitel zur Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes dargelegt, wird wegen der Anpassung und Einhaltung von regionalplanerischen Zielvorstellungen ein Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung für das Gebiet festgesetzt. Jedoch ist das breite Nutzungsspektrum mit einem funktionalen Schwerpunkt auf großflächigem Einzelhandel als Erweiterung der Kernstadt grundsätzlich analog der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO zu sehen. Für Kerngebiete gilt grundsätzlich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,5 H. Aus diesem Grunde wird für das Sondergebiet von der Vorgabe des Bauordnungsrechts abgewichen, so dass im Sondergebiet ein Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig ist.

Eine Abweichung ist erforderlich, um ein Einkaufszentrum in städtebaulich integrierter Lage verwirklichen zu können. Die Höhe der baulichen Anlage wird u.a. auch dadurch bedingt, dass zum Schutz des Grundwassers ein tieferes Eingreifen in den Untergrund vermieden werden soll und das Gebäude folglich nicht weiter in die Tiefe „wachsen“ kann.

Bei einer Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen muss gewährleistet sein, dass Belichtung und Belüftung der Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und benachbarten Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Dieser Nachweis ist in Form einer Verschattungsstudie erfolgt. Danach ist gewährleistet, dass Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten in diesen Gebieten und in der Umgebung grundsätzlich ausreichend sind.

Weiterhin werden nachbarschaftliche Interessen dahingehend ausreichend berücksichtigt, dass keine Abstandsflächen auf bestehenden Nachbargrundstücken erforderlich werden. Der Abstandsflächennachweis erfolgt bis max. zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Grün- und/oder Verkehrsfläche.

Durch die im Rahmen der 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ vorgesehenen Änderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Beurteilung der Erforderlichkeit oder Verträglichkeit des vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen. Die Verträglichkeit wurde im Rahmen der Überprüfung der Belichtung und Besonnung der Umgebung nachgewiesen.

Dies gilt auch für die

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“

### Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“:

Im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ ist eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H festgesetzt. Eine Abweichung ist erforderlich, um die geplanten Baukörper in der angestrebten Größe auf dem Grundstück verwirklichen zu können. Damit soll insbesondere eine engere Anordnung der Baukörper im Sondergebiet selbst ermöglicht werden.

Nach den zulässigen Arten der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ sind von der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen betroffen, für die ein höherer Schutzanspruch in Bezug auf Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse besteht.

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ entsprechen gewerblichen Nutzungen (Parkhaus, Büro- und Verwaltungsgebäude), Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Boardinghouse) sowie Einzelhandel. Aus den in Kap. 17.1.1 aufgeführten Gründen wurde für das Gebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gewählt. Eine Zuordnung zu einem in Art. 6 Abs. 5 BayBO aufgeführten Nutzungstyp ist somit nicht möglich. Aufgrund der hauptsächlich gewerblichen Nutzung (Parkhaus, Büro- und Verwaltungsgebäude, Bäckerei mit Cafébereich), der gem. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO zulässigen Tiefe von Abstandsflächen von 0,25 H in Gewerbegebieten und dem Einbezug der etwas höheren Schutzbedürftigkeit des Boardinghouses wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H festgesetzt. Hierdurch kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung in diesem Baugebiet gewährleistet werden.

Nachbarnutzungen werden durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt: Dies liegt zum einen darin begründet, dass sie selbst eine Nutzung darstellen, die keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen beinhalten (bspw. die Flächen für den Gemeinbedarf des Landratsamts). Zum anderen sind diese und auch die Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch (bspw. die Flächen für den Gemeinbedarf des Gymnasiums) durch die zurückgesetzte Baugrenze im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ und die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche weit genug entfernt, so dass hier keine Auswirkungen durch die Verkürzung der Abstandsflächen zu erwarten sind.

### Mischgebiete:

Nach Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO wurde festgesetzt, dass in den Mischgebieten die Vorschriften des Abstandsflächenrechts der BayBO gelten. Dies gilt für die rückwärtigen in Richtung der Wohngebiete bzw. nach Norden und Süden orientierten Bereiche. Entlang des Schwarzachwegs sollen jedoch aus städtebaulichen Gründen Gebäudehöhen verwirklicht werden können, die gemeinsam mit der Gebäudekante des „NeuenMarkts“ den Straßenraum des Schwarzachwegs fassen. Dies wäre bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO nicht in allen Bereichen in der erwünschten Höhe möglich, da diese die Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünfläche überschreiten würden. Entsprechend wurde für Wände an der Baugrenze, die parallel zum Schwarzachweg verläuft, ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H festgesetzt.

Bei einer Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen muss gewährleistet sein, dass die Belichtung und Belüftung der Nutzungen im Mischgebiet und der benachbarten Bebauung (Sondergebiet „Einkaufszentrum“) nicht beeinträchtigt werden. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen garantiert ein Sonnenlichteinfallswinkel von 45° zur Waagerechten vor Gebäudeaußenwänden eine ausreichende Belichtung der hinter den Gebäudeaußenwänden liegenden Räume. Dies geschieht entweder durch direkte Besonnung oder durch die diffuse Lichteinstrahlung des Firmaments bei den in Deutschland gegebenen Sonnenständen. Zwei sich gegenüberliegenden Gebäudewände mit der gleichen Höhe „verschatten“ sich gegenseitig bei einem Lichteinfallswinkel von 45° dann nicht mehr, wenn sie jeweils mindestens die halbe Wandhöhe als Abstandsfläche einhalten (0,5 H). Im vorliegenden Fall unterscheiden sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen in den Mischgebieten und im gegenüberliegenden Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Gemessen an der engsten Stelle zwischen den beiden Baugebieten (Abstand ca. 20 m) verschlechtern sich bei der Einhaltung der jeweils zulässigen Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H sowie der Ausnutzung der jeweils maximalen Oberkante baulicher Anlagen jedoch die Belichtungsverhältnisse des niedrigeren Gebäudes nicht. Eine ausreichende Belichtung wird somit eingehalten.

Darüber hinaus bleibt zu erwähnen, dass gegenüber des Mischgebiets im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ keine sensiblen Nutzungen vorhanden sind – hier befinden sich die Tiefgarage und ihre Einfahrt, die Hotelandienung sowie zurückgesetzt die Terrasse des Hotels.

Insgesamt ist die Abweichung vom Bauordnungsrecht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an diesem integrierten Standort vereinbar.

### **17.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **Begründung**

Grundlage für die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus den vorangegangenen Bebauungsplänen („Unteres Tor II“ und dessen 1. (vereinfachte) Änderung) im Bereich Dammstraße, Nürnberger Straße und Schwarzachweg war die Erschließungsplanung des Bü-

ros BPR (Lageplan, November 2012). In dieser Planung wurden alle für den Verkehr relevanten Belange Kfz-Verkehr, Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV berücksichtigt. Eine interne Straßenaufteilung wird nicht festgesetzt. Der Fahrbahnrand sowie die Fußgängerunterführung unter der Dammstraße jedoch wurden informell zum Verständnis als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Der größte Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Bestandteil des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ und der 1. (vereinfachte) Änderung war, ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans: Der Umbau der im Geltungsbereich enthalten gewesenen Straßen sowie die Umgestaltung der Knotenpunkte sind abgeschlossen, eine Überplanung und damit Beibehaltung der Flächen im Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bereich Dr.-Grundler-Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Festsetzungen für die öffentliche Straßenverkehrsfläche basiert auf den Planungen des Büros R+T (vgl. Kap. 15).

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die im Zuge der Umsetzung der Planungen und Sicherung der Erschließung umgestaltet werden. Die Festsetzungen entsprechen dabei denen der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ und basieren weiterhin auf den Planungen des Büros R+T (vgl. Kap. 15).

#### **17.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen: Fußweg, Fuß- und Radweg, Parkplatz und Verkehrsgrün festgesetzt.

##### **Festsetzung**

*„Von der Lage des zeichnerisch festgesetzten, befestigten Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage östlich und nördlich des Sondergebietes ‚Einkaufszentrum‘ kann abgewichen werden.“*

##### **Begründung**

Für Fußgänger und Radfahrer soll eine Verbindung von der Altstadt und dem Unteren Tor zum Grünbereich LGS-Park sowie den nördlichen Wohngebieten geschaffen werden. Um für die spätere Gestaltung der Grünfläche eine ausreichende Flexibilität zu erreichen, kann von der dem zeichnerisch festgesetzten Verlauf des Weges abgewichen werden.

Im Zuge des Baus des Fuß- und Radwegs ist der Verlauf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angepasst worden: Hier gab es eine leichte Verschwenkung; die in der Planzeichnung nachvollzogen wurde.

Im Bereich der Dr.-Grundler-Straße verläuft parallel zur Nürnberger Straße ein Fuß- und Radweg von der Altstadt zum Ludwig-Main-Donau-Kanal. Dieser überregionale Fuß- und Radweg ist aufgrund des Umbaus des Knotenpunktes Nürnberger Straße / Dr.-Grundler-Straße in seinem Verlauf anzupassen. Auf Basis der Erschließungsplanung sind entsprechende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebiets ist der bestehende Fuß- und Radweg zum Ludwig-Main-Donau-Kanal im Bestand festgesetzt.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wird an den Planungen bezüglich der Fuß- und Radwege im Geltungsbereich festgehalten. Daher werden die bestehenden Fuß- und Radwege und Wege zum Ludwig-Main-Donau-Kanal durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gesichert. Gleiches gilt für den parallel zur Nürnberger Straße verlaufenden Fuß- und Radweg, der im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung in seinem Verlauf anzupassen sein wird und entsprechend der Planungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt bleibt.

#### **17.1.7 Bereiche für Ein- und Ausfahrt, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden Bereiche mit Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

##### **Begründung**

Grundlage für die Festsetzung der Bereiche mit Ein- und Ausfahrt ist die Erschließungsplanung des Büros BPR (Lageplan, November 2012). Auf diese Bereiche ist die übrige Straßenaufteilung (bspw. Abbiegespuren zur Tiefgarage) angepasst. Für einen verkehrstechnisch optimierten und sicheren Ablauf des Verkehrsgeschehens wurden für das Eckgrundstück Dammstraße / Altdorfer Straße auch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass der fließende Verkehr nicht durch spätere Grundstückszufahrten an verkehrlich ungünstigen Stellen („Lammsbräu-Kreuzung“) beeinträchtigt wird.

#### **17.1.8 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### **Festsetzung**

*„In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage östlich des Schwarzachwegs sind zulässig:*

- *im Bereich A eine Ein- und Ausfahrt für LKW zur Hotelandienung,*
- *im Bereich B eine befestigte, maximal 3 m breite Zuwegung für die Versorgungsbetriebe (Gasstation) und*
- *im Bereich C eine befestigte, maximal 3 m breite Zuwegung für die Versorgungsbetriebe (Blockheizkraftwerk).“*

##### **Begründung**

Die Anlieferung des Hotels soll laut Konzept nahe der Kreuzung Schwarzachweg / Nürnberger Straße erfolgen. Für diese ist im Bereich A eine Ein- und Ausfahrt für LKW zur Hotelandienung zulässig. Die Lkw verlassen vom Kreisverkehrsplatz an der Nürnberger Straße kommend den Schwarzachweg nach rechts, um über die öffentliche Grünfläche auf die Sondergebietsfläche zu gelangen. Die Höhendifferenz wird beim Ein- bzw. Ausfahren durch die Zu- bzw. Ausfahrt innerhalb der öffentlichen Grünfläche überwunden. Die ausfahrenden Fahrzeuge biegen Richtung Norden in den Schwarzachweg ein und wenden in der dafür vorgesehenen Fläche vor der Tiefgaragenein- / ausfahrt, um zur Nürnberger Straße zurück zu kehren.

Ziel der Stadt Neumarkt ist eine intensivere Begrünung der Straßenräume. Zur Eingrünung des Sondergebiets Einkaufszentrum werden umlaufend öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese stellen auch einen städtebaulich wünschenswerten Abstand zu den angrenzenden Nutzungen dar. Da im Sondergebiet aber auch mit der Gasstation eine Anlage enthalten ist, die mit Kfz erreicht werden muss, ist in der Planzeichnung ein Bereich B festgesetzt, in dem eine 3 m breite Zuwegung zulässig ist.

Im Bereich C befindet sich eine Zufahrt für die Stadtwerke Neumarkt zum Blockheizkraftwerk. Diese wird entsprechend festgesetzt.

### **17.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Festsetzung**

##### ***„Aufhängen von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)***

*Vor der Rodung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ zwischen dem Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ und der Nürnberger Straße sind diese auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei Fledermausbesatz sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) pro gerodetem Baum 3 Fledermauskästen aus Holzbeton im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu warten.*

##### ***Aufhängen von Nisthilfen für Vögel (CEF-Maßnahme)***

*Vor der Rodung von Bäumen mit Höhlen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ zwischen dem Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ und der Nürnberger Straße sind diese auf Brutplätze von Vögeln zu überprüfen. Bei entsprechendem Vorkommen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) pro gerodetem Baum 3 Vogelnisthilfen im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu warten.“*

#### **Begründung**

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Büro Genista, Juli-August 2016).

In Bezug auf Fledermäuse lautet die Einschätzung: „Quartiere von Fledermäusen sind in den Einzelbaumbeständen eher unwahrscheinlich, da nur wenige potentiellen Baumhöhlen und Baumspalten vorhanden sind. Auch als Jagdhabitat dürfte die Fläche eine geringe Bedeutung haben, da es sich überwiegend um dicht besiedelte Bereiche mit einem geringen Grünlandanteil und einem dementsprechend unterdurchschnittlichen Insektenangebot handelt. Im Gebiet finden sich [...] Kopfweiden entlang des Leitgrabens südlich der Nürnberger Straße. Falls einzelne dieser Bäume bei Rodungen betroffen wären, müssten entsprechende konfliktvermeidende Maßnahmen ergriffen werden.“ Die fachgutachterlich vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen werden als CEF-Maßnahmen festgesetzt.

In Bezug auf Vögel lautet die Einschätzung: „Im Wirkraum konnten überwiegend Arten von Gärten und Parks, wie z.B. der Haussperling, der Feldsperling, die Kohlmeise, der Stieglitz, die Mönchsgrasmücke oder die Ringeltaube nachgewiesen werden. Es sind keine populationsgefährdenden Auswirkungen für diese weit verbreiteten Arten zu befürchten. Verluste in

der Brutzeit sollten durch konfliktvermeidende Maßnahmen ausgeschlossen werden.“ Entsprechend werden auch hier die fachgutachterlich vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Die für beide Arten weiterhin vorgeschlagene zeitlich beschränkte Rodung (Rodungen lediglich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Vorgabe nach § 39 Abs. 5 BNatSchG gilt als allgemeine Vorgabe zum Artenschutz ohnehin.

Im Juli 2019 fand eine Begehung der Fläche durch einen Fachgutachter statt. Dabei wurden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Juli-August 2016 bestätigt. Neue Erkenntnisse gab es nicht. Aus diesem Grund bleiben die CEF-Maßnahmen in unveränderter Form bestehen.

### **17.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

#### **17.1.10.1 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit**

##### **Festsetzung**

*„Die in der Planzeichnung mit "G" gekennzeichnete Fläche wird als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und jeweils 1 Stunde davor und danach festgesetzt.“*

##### **Begründung**

In der Planzeichnung sind Flächen eingetragen, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Eine Begründung dieser Rechte muss außerhalb des Planungsverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

Das Gehrecht G im Bebauungsplan „Unteres Tor II“ dient der direkten Verbindung der Innenstadt mit dem LGS-Park und soll von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Die Verbindung verläuft mittig durch das geplante Einkaufszentrum und gewährleistet so eine direkte räumlich-funktionale Verknüpfung der Altstadt mit dem nördlich angrenzenden Stadtgebiet.

Es darf für die Nutzung der Wegeverbindung keine Abhängigkeit vom Besuch des Einkaufszentrums entstehen. Die Wegeverbindung soll uneingeschränkt für die gesamte Öffentlichkeit genutzt werden können. Um dies zu gewährleisten, wird daher festgesetzt, dass die betreffenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten sind.

Das Gehrecht beschränkt sich auf die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und jeweils 1 Stunde davor und danach. Die maximalen Öffnungszeiten sind durch das in Bayern geltende Ladenschlussgesetz rechtlich eindeutig definiert. Außerdem ist es u.a. Aufgabe des Center-Managements, für konstante, verlässliche und einheitliche Öffnungszeiten zu sorgen. Daraus ergeben sich für die örtliche Situation eindeutige Verhältnisse.

Die Beschränkung des Gehrechts ergibt sich aus der Nutzung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig eine – zumindest zeitweilige –

Begrenzung des Zugangs erfolgen wird, bspw. außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums aus Gründen der Sicherheit. Eine Offenhaltung des Einkaufszentrums über 24-Stunden lediglich zur Gewährleistung der Durchwegung wäre jedoch nicht verhältnismäßig.

Ausweichmöglichkeiten außerhalb der Öffnungszeiten als Wegeverbindung von der Altstadt zum LGS-Park ergeben sich aus der öffentlichen Straße „Schwarzachweg“, die u.a. von Fußgängern genutzt werden kann, sowie aus dem geplanten Fuß- und Radweg östlich des Sondergebietes, der durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage verläuft. Diese bedeuten zwar keine direkte Verbindung wie durch das Einkaufszentrum, jedoch auch keinen unzumutbaren Umweg. Gerade der Fuß- und Radweg im Osten, der nördlich des Einkaufszentrums auf den bestehenden Fuß- und Radweg zum LGS-Park führt, wird von Bepflanzungen flankiert, und stellt somit eine attraktive Alternative dar.

### **17.1.10.2 Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger**

#### **Festsetzung**

*„Die in der Planzeichnung mit "L" gekennzeichneten Flächen werden als mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.“*

#### **Begründung**

Durch das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ verlaufen bestehende Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie ein Kanal (Hauptsammler). Diese müssen bei der Überplanung berücksichtigt werden. Dafür werden die mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Mischgebiet nördlich des Sondergebiets verläuft ein bestehender Mischwasserkanal. Darüber hinaus befindet sich hier ein Schacht. Diese Anlagen werden über ein Leitungsrecht gesichert. Diese Anlagen müssen bei der Überplanung ebenfalls berücksichtigt werden: Der Kanal, der von Westen nach Osten durch das Mischgebiet verläuft, ist mit Auflagen überbaubar (seitlich des Kanals Punktfundamente; Kanalsicherung, so dass er keine Lasten tragen muss). Der Kanal, der von Norden nach Süden entlang der Schwarzachverrohrung verläuft, sowie der Schacht in der südöstlichen Ecke des Mischgebiets sind nicht überbaubar.

### **17.1.10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Neumarkt i.d.OPf.**

#### **Festsetzung**

*„Die in der Planzeichnung mit "GFL" bezeichnete Fläche wird als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. festgesetzt.“*

#### **Begründung**

An der langfristig alternativen Erschließung des Grundstücks der Flussmeisterei über den neu geplanten Minikreisel wird festgehalten. Daher bleibt die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am südwestlichen Eck des Sondergebiets „Parken und Boardinghouse“ erhalten. Diese ist in der verschwenkten Ausführung dann erforderlich, wenn die Gebäude der Flussmeisterei wie im Bestand erhalten bleiben. Sollten die Gebäude abgebrochen werden, ist eine geradlinige Befahrung des Grundstücks vom Minikreisel möglich und zu bevorzugen.

## **17.1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **17.1.11.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“**

#### **Gewerbegeräuschemissionen**

##### **Festsetzung**

*„An den Decken sowie an den Wänden der eingehausten Ein- und Ausfahrtsrampen ist eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem mittleren, praktischen Schallabsorptionsgrad im Frequenzbereich von 250 Hz bis 2000 Hz von mind.  $\alpha_m \geq 0,8$  vorzusehen.*

*Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampen müssen mit lärmarm ausgebildeten Abdeckungen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten bzw. mit Gummipuffer, oder akustisch gleichwertig) vorgesehen werden.“*

##### **Begründung**

Neben den Festsetzungen zur Lärmkontingentierung werden weitere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wird eine schallabsorbierende Verkleidung der Stützmauern der Ein- und Ausfahrtsrampen festgesetzt, um die Schallabstrahlung zusätzlich zu mindern. Dies trägt dazu bei, an den jeweils relevanten Immissionsorten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen zu lassen.

#### **Verkehrsgeräuschemissionen**

##### **Festsetzung**

*„Für die Verkaufsflächen, Hotel-, Verwaltungs- und Büronutzung ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude dafür Sorge zu tragen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden.*

*Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlafräume nachts) sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale raumlufttechnische Anlage (RLT-Anlage) erforderlich.*

*Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 ist im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.“*

##### **Begründung**

An den Baulinien entlang der Dammstraße und der Nürnberger Straße im geplanten Sondergebiet sind Beurteilungspegel „tags/nachts“ von bis zu  $L_r = 68/61$  dB(A) zu erwarten.

Damit sind die als Abwägungsobergrenze bei der Neuplanung im Geltungsbereich heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Kerngebiete, die aufgrund des Nutzungskataloges im Sondergebiet als analoger Beurteilungsmaßstab herangezogen werden, „tags/nachts“ von  $L_{IGW} = 64/54$  dB(A) erreicht bzw. überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind aus städtebaulicher Sicht nicht realisierbar.

Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage) erforderlich.

Für Gebäude mit Nicht-Wohnnutzungen können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden. Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 ist für alle Gebäude im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.

### **17.1.11.2 Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“**

#### **Festsetzung**

##### **„Gewerbegeräuschimmissionen - Schallschutzmaßnahmen an Fassaden und Decken sowie die technischen Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen**

*In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich sind folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich:*

- *Vorgehängte Fassaden im Bereich der Nordwest- und der Nordost-Fassade des Parkhauses mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von  $R_{w,R} \geq 25$  dB, einer Höhe bis zur Deckenoberkante der obersten, geschlossenen Parkebene und in einem in einem Abstand vom Parkhauskörper von  $s \leq 0,75$  m.*
- *Öffnungen und Spalten sind in der Fläche nicht zulässig. Alle einzelnen Elemente der Konstruktion müssen dicht aneinander anschließen.*
- *Bei dem unteren Anschluss darf der Abstand zur Geländeoberkante maximal 20 cm aufweisen.*
- *An den Decken in den Ebenen -1 bis 7 ist eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von  $\alpha \geq 0,8$  auf der gesamten Deckenfläche je Ebene vorzusehen.*

#### **Verkehrsgeräuschimmissionen**

*Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.*

*Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Appartements sind wie Schlafräume zu beurteilen.*

*Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.*

#### **Ausnahmen**

*Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen mindestens die gleiche schalltechnische Wirkung erreichen.“*

## Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurden schalltechnische Untersuchungen der in der Nachbarschaft des Plangebietes sowie an den Fassaden des Boardinghouse zu erwartenden Geräuschemissionen entsprechend den anzuwendenden Regelwerken durchgeführt und beurteilt. Die Untersuchung erfolgte durch das Büro Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. K (Bericht 11236.15 vom 29. November 2019 „Stadt Neumarkt Bebauungsplan „054/4 - 3. Änderung Unteres Tor II“). Analog zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ die „worst-case“ Annahme (Szenario 2) zugrunde gelegt.

Aufgrund der ausgehenden Gewerbegeräuschemissionen sind allerdings Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes notwendig, da die Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsrichtwertanteile tags und nachts der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Wesentlichen überschritten werden.

Hierfür werden Festsetzungen zu vorgehängten Fassaden sowohl an der Nordwest- als auch der Nordost-Fassade des Parkhauses getroffen. Diese setzen sowohl das Mindestmaß des Schalldämm-Maßes ( $R_{w,R} \geq 25$  dB) als auch den maximalen Abstand zum Baukörper ( $s \leq 0,7$  m) fest. Um den benötigten Immissionsschutz zu gewährleisten sind die vorgehängten Fassaden bis zur Deckenoberkante der obersten geschlossenen Parkebene auszuführen, der untere Anschluss darf einen maximalen Abstand von 20 cm zur Geländeoberkante nicht unterschreiten. Die Decken der Ebenen -1 bis 7 sind mit einer schallabsorbierenden Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von  $\alpha \geq 0,8$  auf der gesamten Deckenfläche je Ebene vorzusehen.

Auf Grundlage der ermittelten Kfz-Verkehrsbelastungen wurden die Auswirkungen der verkehrsbedingten Emissionen geprüft. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Tagzeitraum und den Nachtzeitraum werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Das oben genannte Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Nordostfassade des Gebäuderiegels an der Nürnberger Straße die Orientierungswerte tags/nachts der DIN 18005 zum Teil überschritten sind. An der Südwestfassade des Gebäuderiegels werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Zum Schutz vor Verkehrsgerauschemissionen werden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen) getroffen, um die zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen einhalten zu können.

Die Festsetzungen enthalten eine Öffnung dahingehend, dass bei Nachweis gleicher schalltechnischer Wirkung durch andere Maßnahmen Ausnahmen zugelassen werden können. Denkbar sind hier insbesondere bauliche, organisatorische und betriebliche Maßnahmen.

### 17.1.11.3 Mischgebiete

#### Festsetzung

„Den Mischgebieten sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß 4109-1: 2016-07 zugeordnet.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind für die jeweiligen Lärmpegelbereiche, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, folgende resultierende Schalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die geforderten resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend dem festgesetzten Lärmpegelbereich eingehalten werden.

Für Räume in den Lärmpegelbereichen III und IV, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlafräume), sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale RLT-Anlage erforderlich.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.“

#### Begründung

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen war, dass im südlichen Bereich des geplanten Mischgebiets westlich des Schwarzachwegs Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 und im Nachtzeitraum auch der 16. BImSchV (vgl. Kap.8.1.3). Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind in den geplanten Mischgebieten daher passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109 vorzusehen.

Die Festsetzung enthält eine Öffnung dahingehend, dass bei Nachweis geringerer Außenlärmpegel (bspw. an lärmabgewandten Fassaden oder durch Grundrissorientierung) geringere Anforderungen an Außenbauteile bzw. Belüftungen gestellt werden.

#### **17.1.11.4 Technische Anlagen**

##### **Festsetzung**

*„Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.“*

##### **Begründung**

Für technische Anlagen werden tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere mit tiefen Frequenzen, ausgeschlossen. Dies trägt dazu bei, an den Immissionsorten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen zu lassen.

Ausnahmsweise dürfen sie enthalten sein, sie sind jedoch im Bauantrag durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

#### **17.1.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

##### **17.1.12.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

##### **Festsetzung**

*„Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.“*

*Bei der Bepflanzung des Straßenraums am Schwarzachweg sind die bereits vorhandenen Baumarten und –größen aufzugreifen (z.B. Rotbuche; Stammumfang 20/25).*

*Bei der Bepflanzung im Bereich der Dr.-Grundler-Straße sind einheitliche Baumarten (Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang mind. 20/25) zu verwenden.*

*Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.“*

##### **Begründung**

Ziel der Stadt Neumarkt ist eine intensivere Begrünung der Straßenräume. Um dies zu verwirklichen, werden insbesondere entlang des Schwarzachwegs und der Dr.-Grundler-Straße Baumpflanzungen festgesetzt. An manchen Stellen kann es jedoch aufgrund von Grundstückszufahrten oder aus anderen Gründen (unterirdische Leitungen) erforderlich werden, von den Standorten in der Planzeichnung abzuweichen. Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, ist daher das Abweichen im Einzelfall zulässig.

Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da Bäume temperaturregulierend und CO<sub>2</sub>-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können.

Um auch eine qualitativ hochwertige Straßenraumbegrünung zu erhalten, sind im Schwarzachweg die vorhandenen sowie in der Dr.-Grundler-Straße einheitliche Baumarten zu verwenden.

den. Dies ist insbesondere an die privaten Grundstückseigentümer gerichtet, auf deren Grundstücksflächen Baumpflanzungen eingetragen sind. Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen werden von der Stadt als Erschließungsträger in Eigenverantwortung vorgenommen und dabei die Baumarten vorgegeben.

#### **17.1.12.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

##### **Festsetzung**

*„Mindestens 50% der Dachflächen (Flachdach, Pultdach bis 10° Neigung) sollen als extensive Dachbegrünung ausgeführt werden.“*

##### **Begründung**

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachflächen (bei Flachdächern oder Pultdächern bis 10° Neigung) dient zum einen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da die Dachbegrünung temperaturregulierend und CO<sub>2</sub>-bindend wirkt sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtert. Zum anderen wird durch Dachbegrünung der Regenwasserrückhalt unterstützt, was die Niederschlagsabflussspitzen minimiert. Damit unterstützt die Dachbegrünung die nachhaltige Entsorgung von Niederschlagswasser.

Sofern die Stellplätze auf der obersten Ebene des geplanten Parkhauses nicht überdacht werden verbleiben lediglich die Dachflächen der notwendigen Treppenhäuser für eine Dachbegrünung.

#### **17.1.12.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

##### **Festsetzung**

*„Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.“*

##### **Begründung**

Ziel der Stadt Neumarkt ist eine intensivere Begrünung der Straßenräume und öffentlichen Grünflächen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird neben Neupflanzungen auch festgesetzt, dass bestehende Bäume zu erhalten sind. Im Falle eines Abgangs sollen diese Bäume ersetzt werden.

### **17.1.13 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)**

#### **Festsetzung**

*„Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baugebieten werden die folgenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet:*

#### **17.1.13.1 Ausgleichsbedarf für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“**

*Eingriffsfläche (30.662 m<sup>2</sup> - Entsiegelung 1.392 m<sup>2</sup> = 29.270 m<sup>2</sup>) x 0,3 Faktor = **8.781 m<sup>2</sup>***

- *Extensivierung von intensiver Grünlandnutzung (Entwicklung von magerem Extensivweideland / Magerrasen durch Schafbeweidung oder Mahd ohne Düngung, Beweidung mit Schafen für mind. 25 Jahre, keine Koppelhaltung) in der Gemarkung Pelchenhofen, Flur-Nr. 533 (tlw.)*

#### **17.1.13.2 Ausgleichsbedarf für die Mischgebiete**

*Eingriffsfläche (Gesamtfläche MI [neu] 5.285 m<sup>2</sup> – Versiegelung in WA Bestand 959 m<sup>2</sup> = 4.326 m<sup>2</sup>) x Faktor 0,4 = **1.730 m<sup>2</sup>***

- *Pflanzung von Hecken und Obstbäumen, Pflege und Entwicklung von Obst- und Magerwiesen durch jährliche Mahd ohne Düngung auf einer ehemals als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Gemarkung Helena, Flurnr. 421 (tlw)*

*Die Kompensation erfolgt anteilig:*

- *für das Mischgebiet nördlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“: 16,7 % = 289 m<sup>2</sup>*
- *für das Mischgebiet [neu] westlich des Schwarzachwegs: 83,3 % = 1.441 m<sup>2</sup>*

#### **Begründung**

Nach dem einschlägigen Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatschG). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben auf, sind diese durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist zunächst der Eingriff zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatschG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Im vorliegenden Fall wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) angewandt.

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist der Flächenzustand vor Beginn der die Umnutzung vorbereitenden Maßnahmen (Abbrucharbeiten, Altlastensanierung) ausschlaggebend. Das Gelände unterlag ehemals einer intensiven gewerblichen Nutzung durch einen Schlachthof, eine Lagerhalle und eine Tankstelle mit Mineralölhandel, womit nicht zuletzt ein hoher Versiegelungsgrad auf der Fläche vorhanden war. Die ehemalige Nutzung des Geländes ist mit dem eines Gewerbegebietes nach der Baunutzungsverordnung zu vergleichen. Zum Bewertungszustand des Eingriffes im Bereich Sondergebiet

„Einkaufszentrum“ befinden sich Reste der abgebrochenen Gebäude, verbliebene Asphaltflächen, Schotterflächen (Parkplätze), Ablagerungen von Bauschutt und Rohbodenstandorte, die der Sukzession überlassen sind und mit Ruderalfluren sowie Gehölzaufwuchs zuwachsen. Aus diesem Grund kann für den Eingriff im Geltungsbereich der Ausgangszustand in Kategorie I, „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, Unterer Wert, eingeordnet werden. Damit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,3 gemäß BAYStMLU (2003).

Mit dem Bau der Untergeschosse und der Unterführung Dammstraße ist ein Eingriff in das Grundwasser notwendig. Durch den insgesamt stark anthropogen überprägten Zustand des Geländes mit großen Defiziten im Boden- und Wasserhaushalt (Verrohrung Schwarzach, Bodenauffüllungen, Altlastenfläche) ist dies jedoch tolerierbar. Vielmehr ist durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt und im Zuge der Altlastensanierung v.a. auch in Bezug auf den Wasserhaushalt von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Aufgrund der Tatsache, dass durch den geplanten Bau von Tiefgaragen tief in die Bodenschichten eingegriffen wird, auch wenn es sich in weiten Teilen als Auffüllboden erweist, ist dennoch die gesamte Baufläche als Eingriff bilanziert. Lediglich in Bereichen, in denen Grünanlagen angelegt werden, sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dementsprechende Entsiegelungsflächen (1.392 m<sup>2</sup>) bilanziert.

Als Eingriff zu werten und damit kompensationspflichtig ist demnach eine Fläche, die insgesamt 29.270 m<sup>2</sup> umfasst. Nach Anwendung des mit der zuständigen Behörde abgestimmten Kompensationsfaktors von 0,3 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 8.781 m<sup>2</sup>.

Da ein ökologisch wirksamer Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich ist, werden den baulichen Eingriffen im Plangebiet die in der Festsetzung aufgeführten externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind bereits umgesetzt und befinden sich im Ökokonto der Stadt Neumarkt.

Für die beschriebenen Maßnahmen auf der Fläche mit der Flur-Nr. 533 (tlw.), Gemarkung Pelchenhofen werden dem Ökokonto der Stadt Neumarkt 8.781 m<sup>2</sup> abgebucht, was gemäß der Flächenzuordnung dem Kompensationsbedarf der Eingriffe für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ entspricht.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist für den Bereich des geplanten Mischgebietes im Bereich der Fläche an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg keine Kompensation erforderlich, da keine grundlegende Änderung des Baurechtes stattfindet bzw. sich die Nutzung und damit der Eingriffsumfang nicht ändern (bereits als Mischgebiet im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt sowie in höherer Dichte bebaut).

Für die nördlich anschließenden und bisher als Allgemeines Wohngebiet im FNP dargestellten neuen Mischgebiete ist jedoch durch die Erhöhung der Nutzungsintensität eine Kompensation erforderlich. Entlang des Schwarzachweges wurden die ehemals vorhandenen Wohngebäude bereits vor einiger Zeit abgebrochen und die Flächen aktuell als Schotterparkplatz genutzt. Für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist in Absprache mit der UNB der Flächenzustand vor dem Abbruch ausschlaggebend, wonach die Flächen am Schwarzachweg analog der Fläche nördlich des „Neuen Marktes“ als Einzelhaussiedlung mit umliegenden Gartenflächen zu beurteilen sind. Da es für die Flächen keinen gültigen Bebauungsplan gibt, bemisst sich das bestehende Baurecht zudem anhand der bereits versiegelten Flächen, für welche Bestandschutz besteht. Die Luftbildauswertung ergab so eine kompensationspflichtige Fläche von 4.326 m<sup>2</sup>.

In Anlehnung dieser Grundlagen kann die Fläche als Nutzungstyp von „intensiv beanspruchten Gärten abzgl. der versiegelten Flächen“ angesehen werden, welcher den Gebieten geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) zuzuordnen ist. Gemäß des BAYSTMLU (2003) ist diesbezüglich ein oberer Wert als Kompensationsfaktor anzusetzen, weswegen der Faktor 0,4 gewählt wurde. In der ökologischen Bilanzierung ergibt sich demnach ein Kompensationsbedarf von 1.730 m<sup>2</sup>.

Da ein ökologisch wirksamer Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich ist, werden den baulichen Eingriffen im Plangebiet die in der Festsetzung aufgeführte externe Ausgleichsflächen, die sich im Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.OPf. befindet, zugeordnet. Für die in der Festsetzung genannten Ausgleichsmaßnahmen auf der ehemals als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Gemarkung Helena, Flurnr. 421 (tlw) werden dem Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.OPf. 1.730 m<sup>2</sup> abgebucht. Die Kompensation erfolgt anteilig für die jeweiligen Mischgebiete westlich des Schwarzachwegs sowie nördlich des Sondergebiets.

Hinweis: Für das Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt worden. Dies begründet sich darin, dass der Eingriff „vor der planerischen Entscheidung“ auch heute bereits nach § 34 BauGB zulässig wäre und damit nach § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.

Für weitergehende Inhalte wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren analog zur Systematik der 2. Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Eingriff wäre nach § 34 BauGB zulässig und damit ist nach § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **17.2 Auf Landesrecht beruhende Regelungen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **17.2.1 Tiefe der Abstandsflächen in den Mischgebieten**

#### **Festsetzung**

*„In den Mischgebieten gelten die Vorschriften des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO), mit Ausnahme von Wänden an der Baugrenze, die parallel zum Schwarzachweg verläuft.“*

#### **Begründung**

In den Mischgebieten werden einheitliche Abstände zur rückwärtigen Baugebietsgrenze sowie zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Grundsätzlich ist in Mischgebieten eine Tiefe der Abstandsfläche von 1 H einzuhalten. In Kombination mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO könnten gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO die Abstandsflächen verkürzt werden. Dies ist jedoch nicht gewünscht, die nach der Bayerischen Bauordnung definierten Abstandsflächen sollen aus Gründen des Nachbarschutzes eingehalten werden. Entsprechend wird festgesetzt,

dass in den Mischgebieten die Vorschriften des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung gelten. Dies kann entweder durch einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze oder einen gestuften Aufbau des Gebäudes erfolgen.

Abweichend davon wird für den Bereich am Schwarzachweg eine Verkürzung der Abstandsflächen festgesetzt. Auf das Kapitel 17.1.4 wird verwiesen.

## **17.2.2 Abweichung von der Vorgartensatzung**

### **Festsetzung**

*„Abweichend von § 3 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 2 der „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“ der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 23. Januar 1995 i.d.F. der letzten Änderung vom 21. September 2001 ist in den Mischgebieten im Vorgarten die Errichtung von je einem Rampenbauwerk für Tiefgaragen pro Baugrundstück zulässig.“*

### **Begründung**

Die Neumarkter „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“ (Vorgartensatzung), in der Fassung vom 21.09.2001 regelt bzgl. der Gestaltung von Vorgärten u.a., dass Vorgärten im gesamten Stadtgebiet zu begrünen sind und die Errichtung von baulichen Anlagen in Vorgärten grundsätzlich unzulässig ist. Die unzulässige Errichtung von baulichen Anlagen gilt insbesondere für Garagen, Stellplätze, sonstige Nebengebäude und Rampenbauwerke. Diese Regelungen gelten nicht für Zugänge und Zufahrten.

In den Mischgebieten ist grundsätzlich die Errichtung von Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgarage) zulässig. Für notwendige Zufahrten zu Tiefgaragengeschossen sind jedoch Rampenbauwerke erforderlich. Aus diesem Grund wird gem. § 1 Abs. 2 der Vorgartensatzung eine abweichende Regelung von dieser Satzung getroffen, wonach die Errichtung von je einem Rampenbauwerk für Tiefgaragen pro Baugrundstück als zulässig festgesetzt wird.

## **17.3 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **17.3.1 Werbeanlagen**

#### **Festsetzung**

*„Werbeanlagen im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘*

#### **Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen**

*Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien errichtet werden.*

*Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.*

*Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).*

#### **17.3.1.1 Leucht- und Akustikwerbung**

*Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer).*

*Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.*

#### **17.3.1.2 Fahnenmasten und Werbepylone**

*Fahnenmasten als Werbeanlagen und Werbepylone sind unzulässig.*

#### **17.3.1.3 Fremdwerbung**

*Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

##### **Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden**

*Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.*

*Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.*

*Fenster- und Schaufensterbeklebung mit einem Beklebungsteil über 50 % der Fensterfläche sind unzulässig.*

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung OK max 439,0 m ü.NN an der Nürnberger Straße und an der Dammstraße sind Werbeanlagen an Fassaden wie folgt zulässig:*

- *ab einer Mindesthöhe von 423,0 m ü.NN bis zu einer Höhe von maximal 425,0 m ü.NN; dabei darf die Werbeanlage eine maximale Höhe von 1 m nicht überschreiten*
- *an den Eingangsbereichen des Einkaufszentrums im Sondergebiet an der Dammstraße ab einer Höhe von 425,0 m ü.NN bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 150 m<sup>2</sup>*
- *an der Schmalseite in Richtung Schwarzachweg ab einer Mindesthöhe von 425,0 m ü.NN und an der Schmalseite in Richtung Osten ab einer Mindesthöhe von 425,0 m ü.NN bis zu einer maximalen gemeinsamen Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>.*

*Im Eingangsbereich an der nach Norden ausgerichteten Fassade des Einkaufszentrums sind ab einer Höhe von 425,0 m ü.NN Werbeanlagen bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 65 m<sup>2</sup> zulässig.*

*An der Fassade der Tiefgaragenzufahrt Schwarzachweg sind direkt oberhalb anschließend Werbeanlagen mit zu einer maximalen Höhe von 2,0 m mittig auf der Fläche auf der Breite der Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss 0,2 m unterhalb der der Oberkante der Fassade enden.*

*An allen übrigen Fassadenteilen sind Werbeanlagen unzulässig.*

## **Werbeanlagen im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ und in den Mischgebieten**

### **Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen**

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadefläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.

Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).

Das Anbringen von Werbeanlagen am Parkhaus ist unzulässig.

### **Leucht- und Akustikwerbung**

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer).

Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

### **Fahnenmasten und Werbepylone**

Fahnenmasten als Werbeanlagen und Werbepylone sind unzulässig.

### **Gestaltung**

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Schrifthöhe von 0,4 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts einnehmen. Maximal sind 1,2 m<sup>2</sup> Fassadenwerbeanlagen je Nutzungseinheit zulässig.

Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil über 10 % der Fensterfläche sind unzulässig.

Die maximale Höhe der Oberkante der Werbeanlagen beträgt 3,5 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bzw. zwischen dem EG-Fenster und 1. OG-Fenster.

Fassadenwerbung ist an maximal 2 Seiten der Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 3 % der gesamten jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Slogans, Tätigkeitsfelder und andere Aufzählungen sind in den Fassadenwerbungen unzulässig.

Nasenschilder dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 0,82 m<sup>2</sup> (0,9 m x 0,9 m) aufweisen.

## Begründung

Für Werbeanlagen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden bezüglich Verortung, Ausgestaltung und Größe im Bebauungsplan enge Vorgaben gemacht. Die strengen Regelungen ergeben sich aus der für Neumarkt besonderen Lage des Geltungsbereichs: Die geplanten Gebäude an der Dammstraße und Nürnberger Straße befinden sich an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle, dessen Gesamtumfeld derzeit eine Aufwertung erfährt. Das Ortsbild an dieser Stelle besitzt aufgrund seiner zentralen Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen und am nördlichen Tor zur Altstadt eine besondere Wertigkeit für die Allgemeinheit. Gerade auch aus der Nähe zur Altstadt und dem Unteren Tor als Zugang zur Altstadt ergibt sich das Erfordernis, städtebauliche und architektonische Qualitäten sicherzustellen. Das Ortsbild soll geschützt und eine Dominanz der Werbung verhindert werden.

Die Werbeanlagen sind auf den architektonischen Entwurf abzustimmen. Dies soll gewährleistet werden durch die Festsetzung, dass Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, unzulässig sind. Überdeckt wird die architektonische Gliederung, wenn eine Werbeanlage sich nicht in den beispielsweise durch Fenster, Simse und Zierelemente gekennzeichneten Aufbau eines Gebäudes einfügt. Eine Überdeckung liegt hingegen dann nicht vor, wenn die Werbeanlage so angebracht ist, dass die ausgewogene Architektur des Gebäudes weiterhin sichtbar bleibt.<sup>87</sup> Unterstützt wird diese Intention weiterhin durch das Verbot von Auskragungen sowie der Anbringung außerhalb festgesetzter Baugrenzen. So soll sichergestellt werden, dass durch zu weites Hineinragen in den Straßenraum die Wahrnehmung des Gebäudes nicht hinter der Wahrnehmung der Werbeanlagen zurückbleibt. Eine unmaßstäbliche, nicht auf die Architektur des Gebäudes abgestimmte Größe sowie aufdringliche Wirkung kann das Ortsbild bzw. Stadtbild beeinträchtigen. Außerdem soll so ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität für Fußgänger gewährleistet sein.

Ebenfalls dem Schutz des Ortsbildes dienen die Festsetzungen zur Errichtung von Fahnenmasten und Werbepylonen. Durch klare Vorgaben zu Fahnenmasten und Pylonen können „Fahnen- oder Pylonenlandschaften“ und damit die Dominanz dieser Anlagen verhindert werden. Die vorgegebene Lage an der Dammstraße bzw. Nürnberger Straße schützt die angrenzenden Wohngebiete im Norden des Gebietes. Die Festsetzungen zur maximalen Höhe der Fahnenmasten entsprechen den stadtweit üblichen Vorgaben und sorgen so für Einheitlichkeit im Stadtgebiet. Der Ausschluss von Pylonen und die Begrenzung von Fahnenmasten, die insbesondere für das Sondergebiet gelten, werden durch großzügige zulässige Werbeflächen in den Fassaden ausgeglichen. Die zwingende Gruppierung von mindestens 3 Fahnenmasten stellt den Kompromiss zwischen den berechtigten Interessen des Betreibers des Einkaufszentrums auf Werbung und dem Interesse der Stadt dar, den öffentlichen Straßenraum nicht für „ungezügelt“ Werbung freizugeben.

Weiteres Anliegen ist, durch den Ausschluss von aufdringlicher Leuchtwerbung die Lichtverschmutzung bzw. „optische Verschmutzung“ einzudämmen. Lichtimmissionen können sowohl zu Beeinträchtigungen von benachbarten / angrenzenden Wohnnutzungen als auch des Verkehrs führen. Wohnnutzungen können in ihrer Qualität gestört werden, beim Verkehr kann evtl. durch ablenkende Leuchtwerbung die Sicherheit beeinträchtigt sein. Die Vermeidung einer Gefährdung des Verkehrs ist weiterhin durch die Festsetzung gewährleistet, dass Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen dürfen in Bezug

---

<sup>87</sup> Vgl. VG Ansbach 3. Kammer, Urteil vom 16.09.2009, AN 3 K 08.01424, Bay. VerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012, Vf. 18-VII-09

auf Blendwirkung (oder auch Durchfahrtshöhen). Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist folglich blendfrei auszuführen.

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.

Die Festsetzung, dass Werbeanlagen auf Baugrundstücken nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, liegt darin begründet, dass der öffentliche Raum geschützt werden soll. Die Werbeanlagen sollen nur den ansässigen Gewerbebetrieben dienen. So soll eine Anhäufung „gebietsfremder Anlagen“ und Fremdwerbung verhindert werden, die eine Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich führen könnten.

Da das Konzept für den „NeuenMarkt“ schon weit fortgeschrieben ist, ist die architektonische Gliederung erkennbar. Daran orientieren sich die Höhen- und Größenvorgaben für Werbeanlagen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Grundsätzlich sind Werbeanlagen an einem Einkaufszentrum üblich und für den Betreiber erforderlich, jedoch ist angestrebt, die Werbung größtenteils auf die Fassaden an der Dammstraße und Nürnberger Straße zu beschränken, wo sich sowohl der Hauptzugang als auch Nebenzugänge zu einzelnen Einheiten wie bspw. Dienstleistungen befinden. Hier sind ein umlaufendes (Werbe-)Band zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sowie eine größere Werbefläche über dem Haupteingangsbereich zulässig. An den Schmalseiten der Gebäuderiegel sind ebenfalls Werbeflächen zulässig, jedoch in der Größe beschränkt, um das angrenzende Mischgebiet am Schwarzachweg zu schützen. Nach Norden ist über dem dort vorgesehenen Eingangsbereich ebenfalls eine Werbefläche zulässig, jedoch zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete eine wesentlich kleinere Fläche vorgegeben. Darüber hinaus sind Werbeflächen an der Tiefgaragenzufahrt im Schwarzachweg zulässig – aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls in der Größe eingeschränkt. An allen übrigen Fassadenteilen sind zum Schutz der umliegenden Gebiete Werbeanlagen unzulässig.

Durch die Nutzungen und die Charakteristik eines Mischgebiets ergibt sich ein anderer Regelungsbedarf als im Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Die Vorgaben sind strenger und es sollen weniger und weniger große Werbeanlage angebracht werden können. Daher werden die in Neumarkt stadtweit üblichen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Werbeanlagen in den entsprechenden Gebieten getroffen. Damit sollen einheitliche Vorgaben eingehalten und das Stadtbild geschützt werden. Der Ausschluss von Werbeanlagen in Richtung der benachbarten Wohngebiete ergibt sich aus dem Erfordernis, diese Gebiete vor optischen Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen zu schützen.

Der Regelungsbedarf im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ ist trotz des teilweise nutzungsspezifischen Bezugs zum „NeuenMarkt“ strenger wie im Sondergebiet „Einzelhandel“. Begründet ist dies insbesondere im Schutz des Ortsbildes und der Begrenzung der möglichen optischen Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung für Leistungen außerhalb des Baugrundstücks sind somit nicht zugelassen. Am Parkhaus selbst dürfen außerdem keine Werbeanlagen angebracht werden. Die Festsetzung, dass Werbeanlagen auf

Baugrundstücken nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, liegt darin begründet, dass der öffentliche Raum geschützt werden soll. Die Werbeanlagen sollen nur den ansässigen Gewerbebetrieben dienen. So soll eine Anhäufung „gebietsfremder Anlagen“ und Fremdwerbung verhindert werden, die eine Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich führen könnten.

Durch den Ausschluss von Leuchtwerbung wird die Lichtverschmutzung bzw. „optische Verschmutzung“ eingedämmt. Lichtimmissionen können sowohl zu Beeinträchtigungen von benachbarten / angrenzenden Wohnnutzungen als auch des Verkehrs führen. Wohnnutzungen können in ihrer Qualität gestört werden, beim Verkehr kann evtl. durch ablenkende Leuchtwerbung die Sicherheit beeinträchtigt sein.

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.

Zum Schutz des Ortsbildes und in sich konsistenten Entwicklung der Stadt Neumarkts sind außerdem Fahnenmasten als Werbeanlagen sowie Werbepylone nicht zulässig.

### **17.3.2 Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum“**

#### **17.3.2.1 Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)**

##### **Festsetzung**

*„Im Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ kann die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der GaStellV ermittelt werden (Art. 47 Abs. 2 BayBO), sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr eine ausreichende Zahl von Stellplätzen jederzeit gewährleistet ist. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich gestaffelter Mehrfachnutzung zulässig.“*

*(Berechnungs-) Grundlage ist das Stellplatzganglinienmodell, das der Stadtrat am 31.01.2013 beschlossen hat (vgl. Anlage zum Bebauungsplan ‚Parkraum ‚NeuerMarkt‘ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013‘).“*

##### **Begründung**

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurde am 31.01.2013 vom Stadtrat beschlossen, dass die Ermittlung und die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze abweichend von der Regelung der GaStellV durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan über eine örtliche Bauvorschrift erfolgen soll – berechnet nach einem sogenannten Stellplatzganglinienmodell. Dies wird damit begründet, dass die BayBO und die GaStellV jede Nutzung einzeln berechnen und dabei nicht berücksichtigt werden kann, dass es sich beim „NeuenMarkt“ um eine multifunktionale Nutzung handelt, bei der Synergien über die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze eingerechnet werden können.

Grundlage für die beschlossene örtliche Bauvorschrift mittels der Stellplatzganglinien ist die Berechnung der erforderlichen Stellplätze des Büros R+T (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

#### Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Bei der Berechnung wurde eine vorhabenbezogene Ermittlung über Tagesganglinien der Parkraum-Nutzergruppen durchgeführt. Verkehrserzeuger mit Stellplatzbedarf im Plangebiet sind groß- und kleinflächiger Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Büro, Dienstleistung, Arztpraxen und Kino. Größter Verkehrserzeuger wird die Einzelhandelsnutzung sein. Hier erfolgt die Abschätzung des Gesamtverkehrsaufkommens nach den Einzelnutzungen (Supermarkt, Textilmärkte etc.) sowie unter Berücksichtigung von Verbund- und Konkurrenzeffekten. Verbundeffekte entstehen, wenn Kunden bei räumlich naheliegenden Märkten verschiedener Branchen mehrere Märkte bei einem Einkauf besuchen. Unter Konkurrenzeffekt wird verstanden, dass die Neuansiedlung eines Marktes nicht das volle Kundenpotential abschöpfen kann, wenn in räumlicher Nähe weitere Märkte der gleichen Branche bestehen. Das errechnete Gesamtverkehrsaufkommen durch die Einzelhandelsnutzung setzt sich zusammen aus dem Bestandsverkehr, aus dem ein Mitnahmeeffekt resultiert, wenn Kunden bereits im Bestand vorhandene Fahrten für einen Einkauf unterbrechen, und aus dem Neuverkehr, der zusätzlich zum bereits bestehenden Verkehr anfällt.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgte für einen Normalwerktag und für Samstag, wo jeweils mit unterschiedlichen Verkehrsstärken und unterschiedlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden muss. Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist. Darüber hinaus ist eine Reserve von 5 % bzw. 10 % des maximalen Bedarfs zusätzlich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser vorgegebenen Stellplatzreserve sind insgesamt mindestens 557 (werktags) bzw. 531 Stellplätze (samstags) nachzuweisen.

Die Unterbringung der Stellplätze des „NeuenMarkts“ ist in zwei Tiefgaragen im Baukomplex vorgesehen: 561 Stellplätze, wovon sich 412 Stellplätze in Tiefgarage 1 (Schwarzachweg) und 149 Stellplätze in Tiefgarage 2 (Dammstraße) befinden. Die beiden Tiefgaragen sind im Norden des Gebäudekomplexes über eine Umfahrung verbunden, die jedoch nicht immer offen ist. Die Verbindung der beiden Tiefgaragen erfolgt werktags von 22:00 bis 6:00 Uhr und am Wochenende ganztags. Hintergrund für die Verbindung nachts ist, dass nachts die Tiefgarage nicht mehr im Schwarzachweg verlassen werden soll, um die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet vor den diesbezüglichen Schallimmissionen zu schützen. Daher wird die Umfahrung in Richtung der Tiefgarage Dammstraße geöffnet und die Ausfahrt erfolgt von beiden Tiefgaragen auf die Dammstraße. Hintergrund für die Verbindung am Wochenende ist, dass die Mitarbeitertiefgarage am Wochenende weniger ausgelastet ist als werktags, diese Kapazitäten aber durch das erhöhte Kunden- und Besucheraufkommen im „NeuenMarkt“ benötigt werden, um den erforderlichen Stellplatzbedarf decken zu können.

Ergebnis des Abgleichs des Stellplatzbedarfs mit den Stellplatzkapazitäten ist damit, dass auch am kritischsten Tag Samstag in der Spitzenstunde ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen vorhanden sind, inkl. einer Reserve von 10%.

Im Falle einer Nutzungsänderung ist eine entsprechende Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

#### 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Durch die vorgenommenen Änderungen (insb. für das Hotel) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift eine Überprüfung und ggf. Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Sollte sich im Rahmen der Aktualisierung der Stellplatzberechnung ergeben, dass die ursprüngliche Aufteilung der Tiefgaragen nicht mehr zweckmäßig ist, könnte eine Verlagerung der Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen erfolgen. Diese Verlagerung kann über die Verbindung der beiden Tiefgaragen, die Organisation (bspw. Zufahrtskartenkontingente) oder eine generelle Verlagerung eines Teils der Beschäftigtenstellplätze in die Tiefgarage Schwarzachweg erreicht werden. Sollte sich der Bedarf an Stellplätzen erhöhen, ist ggf. aufgrund der begrenzten Kapazitäten in den geplanten Tiefgaragen der Nachweis von Stellplätzen außerhalb des Sondergebiets erforderlich. Beispielsweise könnte dieser Nachweis auf dem Parkplatz des Landratsamts erfolgen, eine entsprechende Regelung mit dem Landratsamt vorausgesetzt.

Der Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl sowie der Nachweis, dass durch die Verlagerung von Stellplätzen nach außerhalb keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen, wird im Tekturantrag geführt.

## 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Durch die geplanten Änderungen (insb. für die neuen Nutzungen) ist bezüglich der Stellplätze gemäß der örtlichen Bauvorschrift „2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)“ eine Überprüfung und Neuberechnung analog zum Stellplatzganglinienmodell erforderlich (vgl. Anlage „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

Die erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden für Werktag und Samstag ermittelt. „Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist. Da in der Tiefgarage Einzelplatz-Belegungsanzeigen eingerichtet wurden, ist eine Reserve von 5 % des maximalen Bedarfs ausreichend (Stadtratsbeschluss vom 31.01.2013).“<sup>88</sup> Insgesamt sind die folgenden grundsätzlichen Ergebnisse festzuhalten (vgl. Kap. 5 der „Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Unteres Tor II‘“, Büro R+T, September 2016):

- Werktags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen in der Spitze ein Bedarf von 383 PKW und damit eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 70 % erreicht.
- Samstags wird mit der maximal ermittelten Anzahl von Kunden / Besuchern sowie Beschäftigtenparken bezogen auf die verfügbare Anzahl von 548 Stellplätzen ein Bedarf von 632 PKW und damit (theoretisch) eine maximale Auslastung des Parkraums von rund 115 % erreicht. Dies bedeutet, dass das im Gebäude „NeuerMarkt“ bestehende Parkraumangebot für die geplanten Vorhaben nicht ausreicht und damit – rein rechnerisch – der Nachweis von weiteren 116 Stellplätzen erforderlich ist.

Es ist daher geplant, zusätzliche Stellplätze in einem Parkhaus in der Dr.-Grundler-Straße einzurichten.

---

<sup>88</sup> R+T: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“, Darmstadt, September 2016, S. 14

### **17.3.2.2 Fahrradstellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

#### **Festsetzung**

*„Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind an mindestens 3 Standorten Fahrradabstellplätze für jeweils mindestens 20 Fahrräder vorzusehen, darunter ein Standort an der Dammstraße und ein Standort an der Nürnberger Straße. Insgesamt sind an der Dammstraße und Nürnberger Straße 120 Fahrradabstellplätze zu positionieren. Wird diese Anzahl innerhalb des Sondergebietes nicht erbracht, können diese Abstellflächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ersatzweise erbracht werden.*

*Es sind mindestens 327 Fahrradstellplätze zu errichten. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,5 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.*

*Die Abstellflächen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder über Treppen mit Schieberinnen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können auch im Freien liegen, müssen aber wettergeschützt sein, wenn eine Dauerbelegung (bei Abstellanlagen für Bewohner und Beschäftigte) zu erwarten ist. Es muss gewährleistet sein, die Fahrräder diebstahlsicher anzuschließen.“*

#### **Begründung**

Ziel der Stadt Neumarkt ist die Förderung des Radverkehrs, festgehalten auch im Integrierten Gesamtverkehrsplan der Stadt Neumarkt. Dazu werden insbesondere die Radwege im Geltungsbereich und der Umgebung ausgebaut. Ein weiterer Baustein ist die Bereitstellung von ausreichenden Fahrradstellplätzen, insbesondere bei besucherintensiven Nutzungen wie dem „NeuenMarkt“. Neben den negativen Auswirkungen auf die Fahrradnutzung kann ein Unterangebot an privaten Abstellmöglichkeiten auch zur Folge haben, dass die abgestellten Fahrräder massiv in den öffentlichen Raum drängen und dort Probleme (z.B. Gefährdung der Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Gestaltung öffentlicher Räume, etc.) verursachen.

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung dürfen durch eine örtliche Bauvorschrift Vorgaben über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Abstellplätze für Fahrräder gemacht werden.

Die Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze erfolgte durch das Büro R+T anhand der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und der geplanten Flächen sowie dem zugehörigen spezifischen Bedarf an Abstellmöglichkeiten auf Grundlage der Münchner Fahrradabstellplatzsatzung (vgl. Abbildung nächste Seite). Dabei werden auch der Verbundeffekt aufgrund des Aufsuchens mehrerer Nutzungen und das tageszeitliche Auftreten des Bedarfs (Kinobesuche überwiegend abends) berücksichtigt. Im Ergebnis sind im Sondergebiet Einkaufszentrum 327 Fahrradabstellplätze (vormals 234 Stellplätze) vorzusehen.

Um „wildes“ Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Straßenraum von vornherein zu vermeiden, sollten die Fahrradabstellplätze für Kunden und Besucher in unmittelbarer Nähe der Eingänge zum Einkaufszentrum positioniert werden. Dazu sollen an mehreren Standorten Fahrradabstellanlagen errichtet werden, so dass sich in unterschiedlichen Richtungen vor verschiedenen Eingängen nahegelegene Abstellanlagen befinden. Alternativ dazu kann ein Teil der Abstellplätze im Gebäude in Fahrradgaragen untergebracht werden (höherer Schutz gegen Witterung und Diebstahl).

Kann sich die Stadt mit dem Bauherrn einigen, so dürfen Fahrradstellplätze im öffentlichen Bereich vor dem Einkaufszentrum errichtet und auf den Bedarf des Einkaufszentrums angerechnet werden. Unterhalt, Instandhaltung und Instandsetzung der im öffentlichen Raum angebrachten Fahrradabstellplätze werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ziel für das Sondergebiet Einkaufszentrum ist es, attraktive Abstellanlagen für Fahrräder zu erhalten, die einen Anreiz für Besucher schaffen, mit dem Fahrrad zu kommen. Diese sollen leicht erreichbar und gut zugänglich sein, außerdem so angelegt, dass die Räder diebstahl-sicher angeschlossen werden können.

**Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Unteres Tor II" - Neumarkt i.d.OPf.**

Erforderliche Fahrradabstellplätze "Neuer Markt"  
nach Satzung der Landeshauptstadt München

Nutzung	Bezugsgröße	Planung	1 Fahrradabstellplatz pro	Resultierende Abstellplätze	Erforderliche Abstellplätze
Einzelhandel - Verbrauchermärkte	Verkaufsnutzfläche	2.991 m <sup>2</sup>			
Einzelhandel - Elektromarkt	Verkaufsnutzfläche	1.910 m <sup>2</sup>			
Einzelhandel - Textilmarkt	Verkaufsnutzfläche	2.831 m <sup>2</sup>			
Einzelhandel - Sportmarkt	Verkaufsnutzfläche	814 m <sup>2</sup>			
Einzelhandel - Shops	Verkaufsnutzfläche	4.028 m <sup>2</sup>			
Einzelhandel - Drogerie	Verkaufsnutzfläche	705 m <sup>2</sup>			
Einzelhandel - Textilmarkt klein	Verkaufsnutzfläche	625 m <sup>2</sup>	Einkaufszentrum	70	70
	<b>Summe</b>	<b>13.904 m<sup>2</sup></b>			
Gastronomie	Gastraumfläche <sup>1)</sup>	1.288 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	129	
Dienstleistung	Nutzfläche <sup>2)</sup>	890 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	10	Verbundeffekt
Arztpraxen	Nutzfläche <sup>2)</sup>	1.038 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	12	20%
Fitness-Studio	Sportnutzfläche <sup>2)</sup>	720 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	36	
Zwischensumme				187	150
Hotel	Anzahl Betten	206	30 Betten	7	7
Büro	Nutzfläche <sup>2)</sup>	2.746 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	23	23
Indoor-Spielplatz <sup>5)</sup>	Nutzfläche <sup>2)</sup>	1.440 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	48	48
Kindertagesstätte	Gruppen	4 Gr.	0,5 Gruppen	8	8
<b>Summe</b>					<b>306</b>
Kino <sup>3)</sup>	Besucherplätze	850	10 Besucherplätze	85	21 <sup>4)</sup>
				<b>SUMME</b>	<b>327</b>

Grundlage:  
Die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS)  
Satzung der Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
September 2012

1) Ermittlung der Gastraumfläche: Grundfläche 1.840 m<sup>2</sup> Anteil Gastraum 70%

2) Ermittlung der Nutzflächen: GF Büro 3.433 m<sup>2</sup> Anteil Nutzfläche 80%

GF Dienstleistung 1.113 m<sup>2</sup> 80%

GF Arztpraxen 1.297 m<sup>2</sup> 80%

GF Fitness-Studio 1.200 m<sup>2</sup> 60%

GF Indoor-Spielplatz 1.800 m<sup>2</sup> 80%

3) Einzuordnen unter die Versammlungsstätten.

4) Nachmittags (Spitzenzeit des Einzelhandels) nur rund 25% der Abstellplätze für Kino erforderlich.

5) Einordnung als "Jugendfreizeithaus und dazugehörig"

Abbildung 18: Berechnung der erforderlichen Fahrradstellplätze (Quelle: R+T, September 2016)

## **17.4 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB): Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

### **17.4.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“, 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Die Vornutzung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ gibt Hinweise auf Bodenverunreinigungen: So diente die SO-Fläche früher dem städtischen Schlachthof, der Firma Jurafleisch und einer Tankstelle mit Mineralölhandel als Betriebsgelände. Darüber hinaus erfolgten in früheren Zeiten Auffüllungen des Geländes.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ bzw. in den angrenzenden Grünflächen wurden seit den 1990er Jahren verschiedene Untersuchungen – insbesondere für das Gelände der ehem. Tankstelle – durchgeführt. Hiernach war das Gelände durch Auffüllungen mit sanierungswürdigen Bodenverunreinigungen durch MKW und nachgeordnet BTEX-Aromaten, PAK und Chrom belastet (R&H 1999). Orientierende Baggerschürfe im übrigen Geltungsbereich ergaben Auffüllungen der Belastungsstufen Z1.1, Z1.2 und Z2<sub>7</sub> mit entsorgungsrelevanten Schadstoff-Belastungen durch Sulfat bzw. Cadmium (R&H 2007a). Ferner wurden über Untersuchungen der vorhandenen Schwarzdecke PAK-Anteile im Asphalt nachgewiesen. Im Zuge der Baureifmachung wurden bereits Altlastensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die Dekontaminierungsmaßnahme ist das Sondergebiet somit nunmehr belastungsfrei, HW 1 - Überschreitungen liegen lediglich an den Wandungen der künftigen Baugrube auf öffentlichen Flächen. Eine Gefährdung hinsichtlich Rekontamination der sanierten Fläche aus diesem Bereich besteht jedoch nicht.

Eine amtliche Bestätigung, dass die Sanierungsarbeiten beendet wurden, kann erst erfolgen, wenn die Leitungen in den Randbereichen des Sondergebiets bzw. der angrenzenden Grünfläche und die dort vorhandenen Bodenverunreinigungen entsorgt wurden. Dies wird voraussichtlich im September 2013 der Fall sein. Entsprechend bleibt die Kennzeichnung im Bebauungsplan enthalten.

Entsprechend der Bodenbelastung gibt es im Bebauungsplan die Vorgabe, die Bodenverunreinigungen vor einer Umnutzung und Neubebauung fachgerecht unter Einhaltung der mit den Fachbehörden abgestimmten Maßnahmen zu beseitigen – wie es in Teilen im Sondergebiet bereits durchgeführt wurde.

Aushub- und Sanierungsmaßnahmen mit Dokumentation der Aushub-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind mit fachgutachterlicher Begleitung und Überwachung durchzuführen.

### **17.4.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Mit Ausbau und Entsorgung der letzten belasteten Erdmassen bei der Baufeldfreimachung sind die Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht mehr vorhanden. Dies wurde in einem fachgutachterlichen Bericht zur Bodensanierung bestätigt.<sup>89</sup>

Nach Prüfung des fachgutachterlichen Berichts hat die zuständige Behörde, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. – Technischer Umweltschutz / Staatliches Abfallrecht, mit Schreiben vom

---

<sup>89</sup> Vgl. R&H Umwelt GmbH: Bodensanierung und Baufeldfreimachung Areal „Unteres Tor“. Bodenaushub zur Altlastensanierung und aushubbegleitendes Grundwassermonitoring im Zuge des Umnutzungsvorhaben „Neuer Markt“ (Nürnberg, 2014)

11.08.2015 bestätigt, dass „das Untersuchungsgebiet mit den im Bericht genannten Flurnummern als altlastenfrei bezeichnet werden“ kann.

## **17.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **17.5.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“, 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Südlich der Mühlstraße sowie der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage verläuft der Pilsach-Leitgraben, der in Richtung Ludwig-Donau-Main-Kanal fließt und aus dem Wasser in den Kanal eingeleitet wird.

Im Geltungsbereich liegt eine Böschung zum Leitgraben. Diese ist entsprechend nicht als Grünfläche festgesetzt, sondern nachrichtlich als Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen.

### **17.5.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Die Flächen, die Gegenstand der nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/2 „Unteres Tor II“ waren, sind nicht mehr im Umgriff des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ enthalten.

Darüber hinaus befindet sich nunmehr im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ mit dem Pilsach-Leitgraben ein Denkmal, das als Teil des Baudenkmals mit der Aktennummer D-3-73-147-106 beim Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege gelistet ist.

### **17.5.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ umfasst auch den Pilsach-Leitgraben als Denkmal. Dieses ist als Teil des Baudenkmals mit der Aktennummer D-3-73-147-106 beim Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege gelistet. Der Pilsach Leitgraben ist auch als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ in der Planzeichnung dargestellt und damit nachrichtlich übernommen.

## **18. Städtebaulicher Vertrag**

### **18.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzt. Der städtebauliche Vertrag dient dazu, die Zusammenarbeit der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und der Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH im Rahmen der weiteren Entwicklung des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ zu koordinieren und die Erschließung zu regeln. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bleibt unberührt.

Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. folgende Aspekte:

- Bauleitplanung und Grunderwerb
- Grundsätze der Projektabwicklung mit der Abgrenzung der Tätigkeiten der Firma NeuerMarkt Besitz- und Vermietungs GmbH sowie den Förderungspflichten der Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- Finanzierung der erforderlichen externen ökologischen Ausgleichflächen und –maßnahmen
- Finanzierung notwendiger Fahrradabstellplätze in der Nürnberger Straße und Dammstraße
- Herstellung und Finanzierung der Hotelzu- und -ausfahrt am Schwarzachweg auf städtischem Grund
- Unter-/Überbaurecht Tiefgarage im Untergeschoß auf städtischem Grund.

### **18.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Der städtebauliche Vertrag wurde im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ angepasst und fortgeführt.

### **18.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung des städtebaulichen Vertrags.

### **18.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Zur Sicherung der Umsetzbarkeit der Planungen wird der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans fortgeführt bzw. angepasst.

## 19. Monitoring

### 19.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Gemäß Punkt 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind von der Gemeinde die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Für die Monitoringmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### Überwachung der Verkehrsentwicklung

Darüber hinaus wird die Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Rahmen des Monitorings in regelmäßigen Abständen die getroffenen Prognosen zur Verkehrsentwicklung (Stellplätze, Verkehrsaufkommen auch in den umgebenden Wohngebieten, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte) durch Verkehrszählungen überprüfen. Falls die tatsächliche Verkehrsentwicklung von der Prognose erheblich abweichen sollte, wird die Gemeinde erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen, um möglicherweise auftretende Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Zusätzlich zum vorgesehenen Einrichten von Zonen für Bewohnerparken könnten infolge des Monitorings zur Reduzierung von Beeinträchtigungen bspw. noch folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelungen entgegen des Fahrziels Einfahrt der TG am Schwarzachweg),
- Umgestaltung der Straßenräume (Verringerung der Fahrbahnquerschnitte, um die Fahrzeiten für Schleichfahrer zu verlängern und damit unattraktiv zu gestalten),
- Kontrollen durch die Ordnungsbehörden.

### 19.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Unabhängig von der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten die beschriebenen Maßnahmen des Monitorings auch weiterhin.

### 19.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Für die Monitoringmaßnahmen im Bereich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### Überwachung der Verkehrsentwicklung

Die Prognosen zur Verkehrsentwicklung (Verkehrsaufkommen, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte) wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ überprüft. Ergebnis war, dass die Verkehrsbelastungen heute ähnlich ausfallen wie es prognostiziert wurde.

In Bezug auf die Stellplätze bzw. Parksuchverkehr in den umliegenden Wohngebieten wurde in umfangreichen Begehungen (März 2015, d.h. vor Eröffnung des „NeuenMarkts“) die beste-

hende Parkraumsituation in diesen Wohnbereichen erhoben. Dabei konnte festgestellt werden, dass während des gesamten Tages nur eine moderate Auslastung der Parkstände im öffentlichen Straßenraum (durchschnittlich 40 %) und damit ein eher geringer Parkdruck zu verzeichnen ist.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde darüber hinaus geprüft, ob eine Änderung der bestehenden Parkierungsregelungen infolge des Neubaus des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ (Eröffnung im September 2015) vorgenommen werden sollte. In einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Tiefbauamts, des Stadtplanungsamts, der Straßenverkehrsbehörde sowie des begleitenden Fachbüros R+T, wurden verschiedene Vorgehensweisen entwickelt. In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats der Stadt Neumarkt vom 27.07.2015 wurde eine Änderung der Parkierungsregelungen in den Wohnbereichen vor Eröffnung des „NeuenMarkts“ jedoch abgelehnt.

In der Zeit nach der Eröffnung des Einkaufszentrums fand keine detaillierte Erfassung der Parkraumsituation mehr statt. Es konnte bislang allerdings keine erhebliche Verschlechterung der Situation festgestellt werden.

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist derzeit ein „Parkraumkonzept Innenstadt“ in Bearbeitung, in welchem auch die Wohnbereiche nördlich des Einkaufszentrums „NeuerMarkt“ enthalten sind.

### **19.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Im beschleunigten Verfahren ist für die 3. Änderung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Hs. 2 BauGB die Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB nicht anzuwenden.

## 20. Flächen und Kosten

### 20.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 67.400 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich zusammen aus:

- Baugebietsflächen (Nettobauland SO) ca. 27.000 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 35.300 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Straßenverkehrsfläche ca. 30.000 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ca. 2.900 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Verkehrsgrün ca. 2.400 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche: Grünanlage ca. 4.700 m<sup>2</sup>
- Flächen für die Wasserwirtschaft ca. 400 m<sup>2</sup>

Die finanziellen Auswirkungen, die sich für die Gemeinde aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich ergeben, sind insbesondere die überschlägig ermittelten Erschließungskosten (ggf. auch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen) und Folgekosten für Gemeinbedarfseinrichtungen. Für Kanalbau, Straßenbau, Altlastenbeseitigung, Tiefbrunnenstilllegung und Baufeldfreimachung sind die erforderlichen Mittel in den Haushalt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eingestellt bzw. über Regelungen in dem städtebaulichen Vertrag erfasst.

### 20.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

Im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung wurden keine Änderungen an den Abgrenzungen der Flächen vorgenommen. Die aufgeführten Zahlen behalten ihre Gültigkeit.

## 20.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 2. Änderung wurde angepasst. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt nun ca. 52.333 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich zusammen aus:

- Baugebietsflächen ca. 39.847 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ca. 27.166 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Sondergebiet „Parken und Verwaltung“ ca. 5.063 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Mischgebiete ca. 7.618 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 7.819 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Straßenverkehrsfläche ca. 6.508 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ca. 1.311 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche: Grünanlage ca. 4.586 m<sup>2</sup>
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Pilsach-Leitgraben) ca. 81 m<sup>2</sup>

## 20.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst nur einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 54/3 „Unteres Tor II“. Die Gesamtfläche beträgt ca. 10.564 m<sup>2</sup>, zusammengesetzt aus:

- Baugebietsflächen (SO „Parken und Boardinghouse“) ca. 5.063 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 5.080 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Straßenverkehrsfläche ca. 4.331 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ca. 249 m<sup>2</sup>
  - hiervon: Verkehrsgrün ca. 500 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche: Grünanlage ca. 340 m<sup>2</sup>
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Pilsach-Leitgraben) ca. 81 m<sup>2</sup>

## 21. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung (RoV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)
- Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Neumarkt
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region Regensburg

## **22. Verzeichnis der Gutachten**

### **22.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“**

- BBE Handelsberatung: Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben „StadtQuartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf., Nürnberger Str./Dammstr., August 2010
- BBE Handelsberatung: Gutachterliche Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Planvorhaben „Stadtquartier NeuerMarkt“ in Neumarkt i.d.OPf., hier: Festlegung der Verkaufsflächenobergrenzen, Februar 2012
- R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Verkehrsuntersuchung Unteres Tor Neumarkt i.d.OPf., Oktober 2010
- R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Unteres Tor II“ Neumarkt i.d.OPf., Februar 2013
- R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Erforderliche Fahrradabstellplätze „Neuer Markt“, März 2013
- R&H Umwelt GmbH: Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehem. Gelände „Parkhaus mit angeschlossenen Verbrauchermarkt“ an der Dammstraße in Neumarkt i.d.OPf., Juni 2007
- R&H Umwelt GmbH: Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehem. Schlachthof-Gelände an der Nürnberger/Dammstraße in Neumarkt i.d.OPf., Juni 2007
- R&H Umwelt GmbH: Kurzstellungnahme, Altlastensanierung Areal „Unteres Tor“, April 2013
- Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH: Bericht: Erstellung eines Grundwassermodells, Beurteilung von dauerhaften Eingriffen in das Grundwasser, März 2013
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH: Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung. Planungsstand: Februar 2013, März 2013
- Müller-BBM GmbH: Neubearbeitung des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013, März 2013
- Dr. Karl-Heinz Prösl Sachverständigenbüro für Grundwasser: Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan 054/1 Unteres Tor II der Stadt Neumarkt, September 2013

### **22.2 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“**

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ war aufgrund der geringfügigen Änderungen keine Erstellung von Fachgutachten erforderlich.

### **22.3 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurden folgende Fachgutachten und Studien erstellt:

- Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums NeuerMarkt, Augsburg, September 2016
- DISTLER • Architekten + Ingenieure GmbH: Stadtquartier „NeuerMarkt“, Verschattungsstudie, Neumarkt i.d.OPf., August 2016
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Bericht 11236.12, Stadt Neumarkt Bebauungsplan „54/3 - 2. Änderung Unteres Tor II“, Nürnberg, September 2016

- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Bericht 11236.11b, Stadt Neumarkt Bebauungsplan „54/3 - 2. Änderung Unteres Tor II“, Nürnberg, September 2016
- R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing Ralf Huber-Erler: Verkehrsuntersuchung Unteres Tor Neumarkt i.d.OPf., Darmstadt, September 2016
- Büro Genista: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Dr.-Grundler-Straße“ - Stadt Neumarkt, Juli-August 2016
- Müller-BBM GmbH: Auswirkungen auf die Luftschadstoffimmissionsprognosen des Schadstoffgutachtens für den Planungsstand Januar 2013, Karlsruhe, Juli 2016
- R&H Umwelt GmbH: Bodensanierung und Baufeldfreimachung Areal „Unteres Tor“. Bodenaushub zur Altlastensanierung und aushubbegleitendes Grundwassermonitoring im Zuge des Umnutzungsvorhaben „NeuerMarkt“, Nürnberg, 2014

## **22.4 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ wurden folgende Fachgutachten und Studien erstellt:

- brenner BERNARD - ingenieure: Aktualisierung der Abschätzung des Verkehrsaufkommens und der Stellplatzganglinie, Köln, 11.01.2019
- R+T Verkehrsplanung: Stellungnahme zu Änderungen von Planungen in der Dr.-Grundler-Straße, Darmstadt, 15.05.2019
- R+T Verkehrsplanung: Ergänzungen zur Stellungnahme vom 15.05.2019, Darmstadt, 13.11.2019
- BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Köln, September 2019
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Mitteilung der Berechnungsergebnisse „Neubau eines Parkhauses“ Bebauungsplan „054/4 – 3. Änderung Unteres Tor II“, Nürnberg, 12.11.2019
- Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG: Bericht 11236.15, Stadt Neumarkt i.d.OPf. Bebauungsplan „054/4 – 3. Änderung Unteres Tor II“, Nürnberg, 29.11.2019
- Lösch Landschaftsarchitektur: Sachstand artenschutzrechtliche Begehung, E-Mail vom 30.07.2019

## 23. Anhang

### 23.1 Begleitpläne

#### 23.1.1 Bebauungsplan Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ und 1. (vereinfachte) Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/2 „Unteres Tor II“

- Bögl Gierer Architekten GmbH: Perspektiven Nachbarschaft, Stand August 2014
- Bögl Gierer Architekten GmbH: Perspektiven Dammstraße und Nürnberger Straße, Stand Oktober 2014
- BPR Dr. Bernhard Schäpertöns & Partner Beraten | Planen | Realisieren: Lageplan, November 2012
- R+T Topp Huber-Erler Hagedorn: Integrierter Gesamtverkehrsplan – Neumarkt i.d.OPf., Februar 2013
- DISTLER • Architekten + Ingenieure GmbH: Grundrisse, Stand Januar 2013
- DISTLER • Architekten + Ingenieure GmbH: Dachaufsicht, Stand August 2014
- MÖHLER + PARTNER, Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Lärmaktionsplanung Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, Lärminderungsmaßnahmen für Straßenverkehr nach 1. Stufe EU-Umgebungslärmrichtlinie, Februar 2009

#### 23.1.2 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ werden keine weiteren Begleitpläne den Planunterlagen beigefügt.

#### 23.1.3 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Tor II“ werden keine weiteren Begleitpläne den Planunterlagen beigefügt.

### 23.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ zur öffentlichen Auslegung .....	14
Abbildung 2: Umgrenzung des Geltungsbereichs zu erneuten (2.) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	15
Abbildung 3: Umgrenzung des Geltungsbereichs zur 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	17
Abbildung 4: Umgrenzung des Geltungsbereichs zur 3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 054/4 „Unteres Tor II“ .....	18
Abbildung 5: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Anhang 2, Strukturkarte (Ausschnitt) (violetter Kreis: Oberzentrum, violette Fläche: verdichteter Raum, gelbe Fläche: allgemeiner ländlicher Raum) .....	20

Abbildung 6: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2008): Bereich „Unteres Tor“ im Flächennutzungsplan vor der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	24
Abbildung 7: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2013): Bereich „Unteres Tor“ im Flächennutzungsplan nach der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	25
Abbildung 8: Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2013): Bereich „Unteres Tor und westlich Schwarzachweg“ im Flächennutzungsplan vor der Änderung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (denkungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans).....	26
Abbildung 9: Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ im Flächennutzungsplan mit geplanter Darstellung der Änderung (Entwurf) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	27
Abbildung 10: Stadt Neumarkt i.d.OPf.: Bereich „Unteres Tor, westlich Schwarzachweg und Dr.-Grundler-Straße“ im Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 054/4 „Unteres Tor II“.....	28
Abbildung 11: Geltungsbereiche von anderen Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	30
Abbildung 12: Schwarzplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54/1 „Unteres Tor II“ .....	38
Abbildung 13: Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ Ecke Nürnberger Straße / Dammstraße, Quelle: AS+P, Jan. 2016 .....	39
Abbildung 14: Gebäudekomplex „NeuerMarkt“ an der Dammstraße .....	39
Abbildung 15: Schwarzplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 54/3 „Unteres Tor II“ .....	40
Abbildung 16: Darstellung der Immissionsorte (Quelle: Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Oktober 2013) .....	61
Abbildung 17: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH.....	116
Abbildung 18: Berechnung der erforderlichen Fahrradstellplätze (Quelle: R+T, September 2016).....	165

### 23.3 Quellenverzeichnis

- Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch, 11. Auflage 2009 / 12. Auflage 2014
- Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch. BauGB. Loseblatt-Kommentar. 101. Ergänzungslieferung 2011
- Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. 11. Aufl. 2008
- Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel
- Spannowsky/Uechtritz: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand 01.02.2012 / Stand 01.09.2014 / Stand 01.05.2019 / Stand 01.08.2019
- Spannowsky/Hornmann/Kämper (Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar BauNVO, Stand 15.06.2019

### 23.4 Verwendete Rechtsprechung

- BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21.83
- BVerwG NVwZ 1997, 683
- BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4 NB 19/90
- BVerwG: Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94, NVwZ 1995, 895
- BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08
- Bay. VerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012, Vf. 18-VII-09
- VGH Mannheim, Urteil vom 04.08.1955 – 5 S 846/95
- VGH München, Urteil vom 29.12.2003 – 25 B 98.3582
- NJW 27-28/1984, S. 1574; BVerwG, Beschluss vom 28.06.1995 – 4 B 137.95
- NwZ-RR 02/1996, S. 84
- NJWE-MietR 06/1996, S. 136 in Bezug auf Wohnungsprostitution
- NVwZ-RR 01/2005, S. 15 in Bezug auf Swinger-Clubs
- VG Ansbach 3. Kammer, Urteil vom 16.09.2009, AN 3 K 08.01424
- VG Leipzig, Beschluss vom 28.05.2014 – 4 L 288/14
- OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. 7. 2006 - 2 S 2/0

## **24. Parkraum „NeuerMarkt“ – Stellplatzganglinie (Beschluss vom 31.01.2013)**

Auszug aus dem Gutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Unteres Tor II“ Neumarkt i.d.OPf.“, Februar 2013 (R+T Topp Huber-Erlar Hagedorn)



**Verkehrsuntersuchung  
zum Bebauungsplan „Unteres Tor II“  
Neumarkt i.d.OPf.**

**HIER: Kapitel 6 - Parkraum „Neuer Markt“**

**Dipl.-Ing. Matthias Müller  
Dipl.-Ing. Holger Türr**

**Februar 2013**

Julius-Reiber-Straße 17  
D - 64293 Darmstadt  
Telefon 06151 – 2712 0  
Telefax 06151 – 2712 20  
r.huber-erler@rt-p.de  
www.rt-p.de

Steuernummer 07/360/30092  
ID-Nummer DE 111 686 630

## 6. Parkraum „Neuer Markt“

### Vorgehensweise und Grundlagen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die gesamte, durch das neue Zentrum erzeugte Parkraumnachfrage in den zugehörigen Tiefgaragen abzudecken ist.

Der **Stellplatzbedarf** errechnet sich aus dem erzeugten täglichen Verkehrsaufkommen der einzelnen Nutzungen (siehe **Anlagen 1A und 1B**) und den nutzerspezifischen Tagesganglinien<sup>1</sup> für den Ziel- und Quellverkehr. Die Tagesganglinien sind den Richtlinien der FGSV<sup>2</sup> entnommen und z. T. durch eigene Erfahrungswerte ergänzt. Anhand der Tagesganglinien wird das jeweilige Verkehrsaufkommen der Nutzungen über den Tag (nach Stunden-gruppen) verteilt. Aus der Überlagerung aller Ganglinien und der Differenzbildung aus einfahrendem und ausfahrendem Verkehr (Ziel- und Quellverkehr) kann der Stellplatzbedarf (Stellplatzbelegung) zu jeder Tagesstunde abgelesen werden.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es, den erforderlichen Parkraum auf das tatsächlich zu erwartende Verkehrsaufkommen abzustimmen und damit auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen.

Im Kfz-Verkehrsaufkommen, das der Ermittlung der Parkraumnachfrage zugrunde gelegt wird, darf der abmindernde Mitnahmeeffekt (siehe dazu Kapitel 5.2) nicht einbezogen werden. Durch den Mitnahmeeffekt berücksichtigte Kfz-Fahrten bewirken zwar keine Belastungszunahme im Straßennetz, da sie ja schon vor der Realisierung des neuen Zentrums durchgeführt wurden. Die Unterbrechung der Fahrt bedeutet aber dennoch einen Parkvorgang in der Tiefgarage.

In der Summe sind **561 Stellplätze** im „Neuen Markt“ vorgesehen, wovon sich 412 Stellplätze in Tiefgarage 1 (Schwarzachweg) und 149 Stellplätze in Tiefgarage 2 (Dammstraße) befinden. Die im folgenden Text genannten Auslastungsgrade beziehen sich jeweils auf diese Werte.

---

<sup>1</sup> Jede Nutzung hat eine für sie typische tageszeitliche Verteilung des durch sie erzeugten Verkehrs, sowohl für den Zielverkehr als auch für den Quellverkehr. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs auf der Grundlage von Tagesganglinien wurde am 31.01.2013 im Stadtrat der Stadt Neumarkt beschlossen.

<sup>2</sup> Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen  
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen  
Ausgabe 2006

## Stellplatzbedarf an Werktagen

Der Stellplatzbedarf für Werktage<sup>3</sup> ist in den **Anlagen 5A und 5B** ermittelt und dargestellt. Die beiden Tiefgaragen sind werktags in der Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr getrennt, d. h. den Tiefgaragen werden während dieser Zeit folgende Nutzergruppen<sup>4</sup> zugeordnet (siehe dazu auch Tabelle 1 in Kapitel 4.1):

Tiefgarage 1 -

Schwarzachweg:

- alle Kunden und Besucher
- Beschäftigte der Arztpraxen
- 70 % der Beschäftigten Dienstleistung<sup>5</sup>

Tiefgarage 2 -

Dammstraße:

- alle Beschäftigte  
(außer den in Tiefgarage 1 parkenden)

Die resultierenden Belegungsdiagramme sind jeweils auf Seite 0 der o. g. Anlagen dargestellt. Demnach ergibt sich für die öffentliche Tiefgarage 1 eine maximale werktägliche Auslastung des Parkraums von 63 %. Die Tiefgarage 2 ist werktags mit 86 % annähernd voll ausgelastet.

In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist nur die Ein- und Ausfahrt an der Dammstraße in Betrieb. Zu diesem Zweck wird die Verbindung zwischen den beiden Garagen innerhalb des Gebäudes frei gegeben.

## Stellplatzbedarf am Samstag

Das Kfz-Verkehrsaufkommen des „Neuen Markts“, das der Parkraumnachfrage am Samstag zugrunde gelegt wird, ist in **Anlage 2C** dargestellt und liegt in der Summe um rund 10 % höher als am Werktag. Dabei wird für Einzelhandel und Gastronomie ein 35 % höheres Verkehrsaufkommen als an einem Werktag angesetzt. Dagegen sind Büros und Arztpraxen geschlossen und von den Dienstleistungsbetrieben haben nur rund 30 % geöffnet.

Um die stärkere Parkraumnachfrage am Samstag abdecken zu können, werden die beiden **Tiefgaragen ganztägig miteinander verbunden**. Allen

<sup>3</sup> Als Werktage werden die Wochentage Montag bis Freitag definiert. Für das Multiplex-Kino wird hier der Betrieb am Freitag (**Anlage 2B**) zugrunde gelegt. Für die übrigen Nutzungen gilt der in Anlage 2A ermittelte werktägliche Durchschnittswert.

<sup>4</sup> Die Aufteilung der Nutzergruppen zu den Tiefgaragen erfolgt nach dem Konzept des Investors und wurde mit den Beteiligten (Stadt Neumarkt, Fachplaner) abgestimmt.

<sup>5</sup> Es handelt sich dabei um Beschäftigte der Dienstleistungsbetriebe, die am Samstag geschlossen sind.

Nutzern stehen beide Tiefgaragen zur Verfügung. Die Zufahrt bleibt jedoch wie auch werktags getrennt, d. h. Kunden und Besucher können nur über den Schwarzachweg in die Garagen einfahren, wobei aber auch über die Dammstraße ausgefahren werden kann. In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist die Ein- und Ausfahrt am Schwarzachweg geschlossen. Alle Fahrzeuge müssen während dieser Zeit die Ein- und Ausfahrt an der Dammstraße benutzen (siehe dazu auch Tabelle 2 in Kapitel 4.2).

Der Stellplatzbedarf für Samstag ist in **Anlage 6** ermittelt und dargestellt. Die Seite 0 der Anlage zeigt das Belegungsdiagramm der Tiefgaragen. Demnach ist der Parkraum während der Spitzenzeit, die samstags zwischen 14.00 Uhr und 15.00 Uhr auftritt, mit 506 Fahrzeugen belegt, was einer **Auslastung von rund 90 %** entspricht.

### **Nachzuweisende Stellplätze**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich am maximal auftretenden Stellplatzbedarf, der am Samstag zu verzeichnen ist. Darüber hinaus ist eine Reserve von 5 % bzw. 10 % des maximalen Bedarfs zusätzlich zu berücksichtigen. Hiermit soll zum einen eine entsprechende Qualität des Verkehrsablaufs für den Parksuchverkehr innerhalb der Garagen gewährleistet werden. Zum anderen ist häufig ein Teil der angebotenen Stellplätze durch unsauberes Parken nicht nutzbar.

Auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses vom 31.01.2013 gilt für den Umgang mit der Stellplatzreserve die folgende Vorgehensweise:

- 10 % Reserve bei Einrichtung eines herkömmlichen Signalisierungssystems an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen,
- 5 % Reserve bei Einrichtung einer Einzelplatz-Belegungsanzeige.

Unter Berücksichtigung dieser vorgegebenen Stellplatzreserve sind insgesamt mindestens **557 bzw. 531 Stellplätze** in den Tiefgaragen nachzuweisen. Die in der Planung vorgesehenen 561 Stellplätze erfüllen demnach diese Bedingung.

**Parameter der Verkehrserzeugung - "Neuer Markt"**

Grundlagen: FGSV / Dr. Bosserhoff

Gewählte Mittelwerte

**Tabelle 1** - Einzelhandel und Dienstleistung

Maximal VKF: - Gesamtsumme - nach Branchen	13.100 14.450	<b>Einzelhandel</b> großflächig <b>Verbauchermarkt</b> Bezug: GF / VKF	<b>Einzelhandel</b> großflächig <b>Elektro(nik)</b> Bezug: GF / VKF	<b>Einzelhandel</b> großflächig <b>Bekleidung</b> Bezug: GF / VKF	<b>Einzelhandel</b> klein-/mittelflächig <b>Schuhe</b> Bezug: GF / VKF	<b>Einzelhandel</b> klein-/mittelflächig <b>Shops</b> Bezug: GF / VKF	<b>Dienstleistung</b> <b>Gastronomie</b> Bezug: GF	<b>Dienstleistung</b> <b>Büro</b> Bezug: GF	<b>Dienstleistung</b> <b>gemischt</b> Bezug: GF	<b>Dienstleistung</b> <b>Arztpraxen</b> Bezug: GF
<b>FLÄCHEN - maximal nach B-Plan</b>										
Verkaufsfläche (VKF) m <sup>2</sup>	3.800	2.700	3.600	600	3.750	---	---	---	---	
<b>FLÄCHEN - Grundlage Verkehr</b>										
Geschossfläche (GF) m <sup>2</sup>	3.830	2.720	3.640	610	3.750	1.054	2.190	2.177	1.368	
Verkaufsfläche (VKF) m <sup>2</sup>	3.450	2.450	3.275	550	3.375					
Öffnung am Samstag %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	30%	0%	
<b>BESCHÄFTIGTE</b>										
Fläche pro Beschäftiger(m) 1 B. pro ... m <sup>2</sup> GF	85	85	85	35	35	60	35	37,5	37,5	
Anzahl Wege pro Beschäft.	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	
Anwesenheit %	60%	60%	60%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
Pkw-Besetzung pro PKW	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	
Anteil im MIV %	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	
<b>KUNDEN / BESUCHER</b>										
Anz. Kunden / Besucher pro m <sup>2</sup> VKF	0,5	0,45	0,2	0,325	0,5	---	---	---	---	
Anzahl Wege pro Kunde / Bes.	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	---	---	---	---	
Anzahl Kundenwege pro Beschäft.	---	---	---	---	---	45	0,75	20	50	
Pkw-Besetzung pro PKW	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,6	1,1	1,2	1,2	
Anteil im MIV %	67%	67%	67%	67%	67%	20%	67%	67%	30%	
<b>MINDERNDE EFFEKTE</b>										
Verbund %	20%	20%	20%	20%	20%	35%	0%	20%	20%	
Konkurrenz %	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	30%	0,0%	22,5%	22,5%	
Mitnahme %	20%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	20%	0%	
<b>LKW-VERKEHR</b>										
Anzahl Fahrten pro 100m <sup>2</sup> VKF	0,8	0,95	0,5	0,5	0,5	---	---	---	---	
Anzahl Fahrten pro 100m <sup>2</sup> GF	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Anzahl Fahrten pro Beschäft.	---	---	---	---	---	0,8	0,1	0,1	0,2	
Verbundeffekt %	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	

**Parameter der Verkehrserzeugung - "Neuer Markt"**

Grundlagen: FGSV / Dr. Bosserhoff

Gewählte Mittelwerte

Tabellen 2 und 3 - Wohnen und Hotel

**Tabelle 2**

	<b>Wohnen</b>
	Bezug: GF / WE
<b>FLÄCHEN - maximal nach B-Plan</b>	
Wohnfläche m <sup>2</sup>	0
<b>FLÄCHEN - Grundlage Verkehr</b>	
Geschossfläche (GF) m <sup>2</sup>	0
<b>BEWOHNER</b>	
Fläche WE m <sup>2</sup> GF	0
Fläche Bewohner m <sup>2</sup> pro Bewohner	40
Wege pro Bewohner	4,6
Anteil Mobile %	88%
Anteil im MIV (Selbstfahrer) %	55%
Fahrten Bereich Unteres Tor %	80%
<b>KUNDEN / BESUCHER</b>	
Anzahl Kfz-Fahrten (Bezug Bewohnerwege)	5%
<b>LKW-VERKEHR</b>	
Anzahl Fahrten pro Bewohner	0,1
Verbundeffekt %	---

**Tabelle 3**

	<b>Hotel</b>
	Bezug: GF / Betten
<b>FLÄCHEN - maximal nach B-Plan</b>	
Geschossfläche (GF) m <sup>2</sup>	
<b>FLÄCHEN - Grundlage Verkehr</b>	
Geschossfläche (GF) m <sup>2</sup>	6.000
Öffnung am Samstag %	100%
<b>BESCHÄFTIGTE</b>	
Fläche pro Beschäftiger(m) 1 B. pro ... m <sup>2</sup> GF	75
Anzahl Wege pro Beschäft.	2,5
Anwesenheit %	60%
Pkw-Besetzung pro PKW	1,1
Anteil im MIV %	67%
<b>HOTELGÄSTE</b>	
Grundfläche pro Bett (rd.) m <sup>2</sup> GF	30
Anzahl Betten	200
Belegungsgrad Gäste pro Bett	0,6
Wege der Gäste pro Gast	4 *
Pkw-Besetzung pro PKW	1,3
Anteil im MIV %	40%
<b>LKW-VERKEHR</b>	
Anzahl Fahrten pro Beschäft.	0,5
Verbundeffekt %	30%

\* einschl. An- und Abreise

**Parameter der Verkehrserzeugung - Kino "Neuer Markt"**

Grundlagen:

FGSV      Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen  
 HSVV      Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung / Dr. D. Bosserhoff  
 und Angaben des potenziellen Kinobetreibers

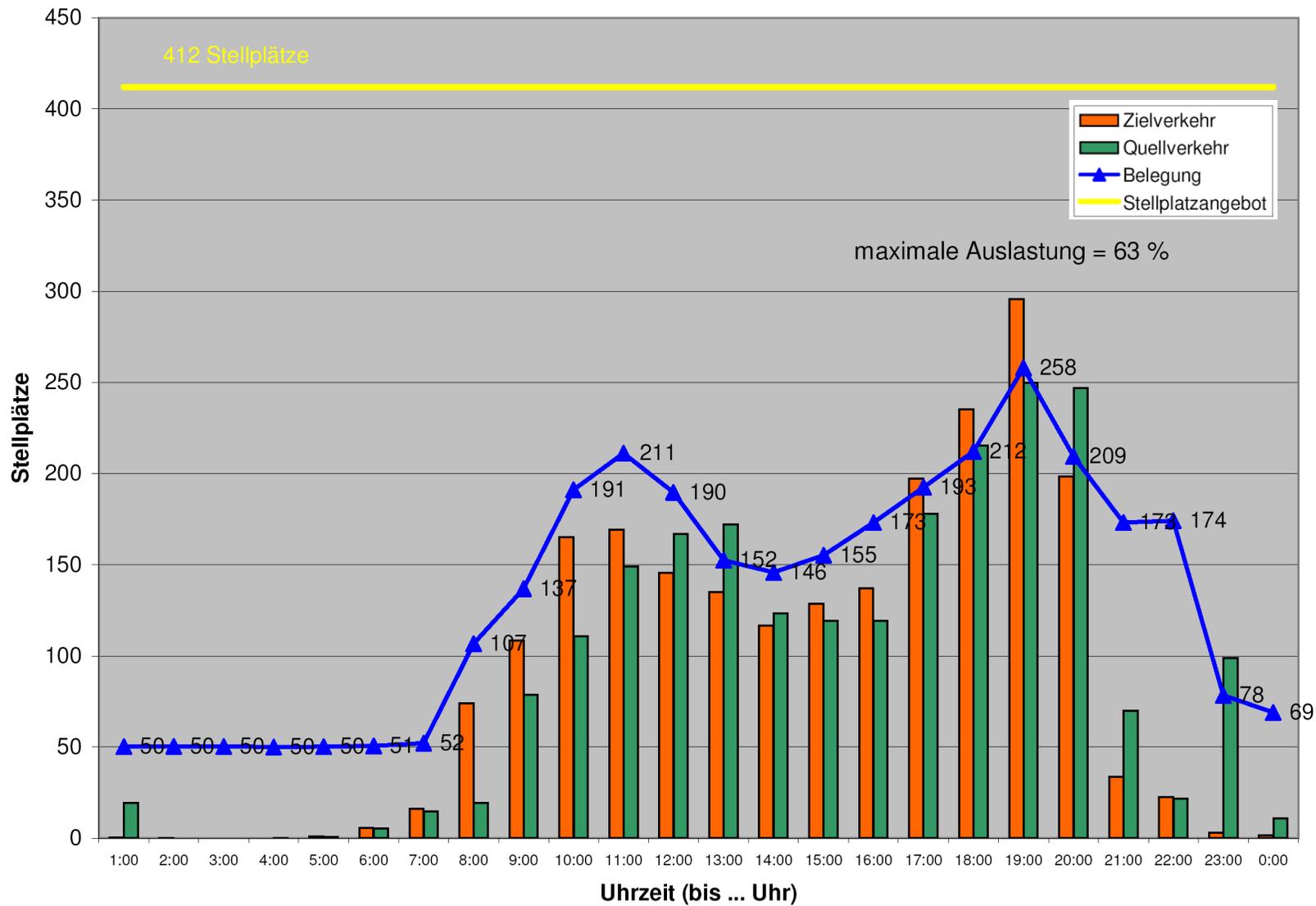
		Freizeitnutzung Kino
<b>GRUNDLAGEN</b>		
Grundfläche (GF)	m <sup>2</sup>	4.220
Anzahl der Sitzplätze	St.	866
Betriebszeit		täglich
<b>BESCHÄFTIGTE</b>		
Fläche pro Beschäftiger(m)	1 B. pro 100 m <sup>2</sup> BGF	120
Anzahl Wege	pro Beschäft.	2,1
Anwesenheit	%	60%
Pkw-Besetzung	pro PKW	1,1
Anteil im MIV	%	67%
<b>BESUCHER</b>	siehe Anlage 1B	
Die Anzahl der täglichen Kinobesucher orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben des potenziellen Kinobetreibers. Dabei wird jedoch eine Abminderung des Besucherpotenzials durch die 3 bestehenden kleinen Kinos nicht angesetzt ("sichere Seite" der Annahmen).		
Anzahl Wege	pro Besucher	2,0
Pkw-Besetzung	abends	Pers. pro PKW 2,15
	nachmittags	Pers. pro PKW 3,00
Anteil im MIV	%	67%
<b>MINDERNDE EFFEKTE</b>		
Verbund	%	20%
Konkurrenz	%	0%
Mitnahme	samstags	% 15%
	werktags	% 17,5%
<b>LKW-VERKEHR</b>		
Anzahl Fahrten (orientiert an Nutzung Freizeit / Hotels)	pro Beschäft.	0,4
Verbundeffekt	%	50%

**Besucheranzahl Multiplex-Kino**  
 für alle Wochentage und Vorstellungen

<b>Gesamtzahl der Sitzplätze</b>					<b>866</b>				
<b>Anz. Besucher</b>					Anteile der Vorstellungen	Anteile der Tage			
<b>Montag</b>					<b>301</b>		8,33%		
	Vorstellung 1	14:30	16:30	60	20,0%				
	Vorstellung 2	17:30	19:30	60	20,0%				
	Vorstellung 3	20:00	22:00	181	60,0%				
<b>Dienstag</b>					<b>301</b>		8,33%		
	Vorstellung 1	14:30	16:30	60	20,0%				
	Vorstellung 2	17:30	19:30	60	20,0%				
	Vorstellung 3	20:00	22:00	181	60,0%				
<b>Mittwoch</b>					<b>301</b>		8,33%		
	Vorstellung 1	14:30	16:30	45	14,8%				
	Vorstellung 2	17:30	19:30	46	15,2%				
	Vorstellung 3	20:00	22:00	211	70,0%				
<b>Donnerstag</b>					<b>271</b>		7,50%		
	Vorstellung 1	14:30	16:30	54	20,0%				
	Vorstellung 2	17:30	19:30	54	20,0%				
	Vorstellung 3	20:00	22:00	163	60,0%				
<b>Freitag</b>					<b>812</b>		22,50%		
	Vorstellung 1	14:30	16:30	81	9,9%				
	Vorstellung 2	17:30	19:30	81	9,9%				
	Vorstellung 3	20:00	22:00	575	70,8%				
	Vorstellung 4	22:30	0:30	76	9,3%				
<b>Samstag</b>					<b>1.083</b>		30,00%		
	Vorstellung 1	14:30	16:30	162	15,0%				
	Vorstellung 2	17:30	19:30	162	15,0%				
	Vorstellung 3	20:00	22:00	650	60,0%				
	Vorstellung 4	22:30	0:30	108	10,0%				
<b>Sonntag</b>					<b>542</b>		15,00%		
	Vorstellung 1	14:30	16:30	217	40,0%				
	Vorstellung 2	17:30	19:30	135	24,9%				
	Vorstellung 3	20:00	22:00	190	35,1%				
<b>SUMME</b>					<b>3.610</b>		100%		

Grundlagen: Betriebskonzept des potenziellen Betreibers  
 und eigene Überlegungen (Verteilung samstags)

# Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "Unteres Tor II" - Neumarkt i.d.OPf.



Stand: 01.02.2013

**Stellplatzbedarf Werktag**  
Belegung Tiefgarage 1  
(Schwarzachweg)

### Belegung Tiefgarage 1 - EINKAUFS- UND BESORGUNGSVERKEHR

WERKTAG

Verkehrsaufkommen, gesamt	3.460 Kfz/24 Std.	berücksichtigte Nutzungen:
davon Zielverkehr	1.730 Kfz/24 Std.	Einzelhandel
Quellverkehr	1.730 Kfz/24 Std.	Gastronomie
		Dienstleistung

**Grundlage:**  
Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens  
von Gebietstypen, FGSV 2006  
großflächiger Einzelhandel, Ladenschluss 20 Uhr

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	5,1%	8,7%	8,8%	7,4%	6,8%	5,0%	6,1%	7,0%	9,7%	12,0%	14,1%	7,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	0	0	0	47	87	150	151	127	117	86	105	120	167	208	244	122	0	0	0	0	<b>1.730</b>
		0	0	0	0	0	0	0	47	134	284	435	562	679	765	869	990	1157	1364	1608	1730	1730	1730	1730	1730	
<b>Quellverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%	5,4%	7,6%	8,6%	8,7%	5,9%	6,0%	5,9%	8,4%	10,6%	13,6%	12,6%	3,2%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	0	0	0	0	61	93	131	149	151	102	104	102	145	183	235	218	55	0	0	0	<b>1.730</b>
		0	0	0	0	0	0	0	0	-61	-154	-285	-434	-585	-687	-791	-893	-1038	-1221	-1457	-1675	-1730	-1730	-1730	-1730	
<b>Belegung</b>		0	0	0	0	0	0	0	47	74	130	150	128	94	78	79	97	119	143	151	55	0	0	0	0	

### Belegung Tiefgarage 1 - BESUCHER- UND PATIENTENVERKEHR

WERKTAG

Verkehrsaufkommen, gesamt	288 Kfz/24 Std.	berücksichtigte Nutzungen:
davon Zielverkehr	144 Kfz/24 Std.	Büro
Quellverkehr	144 Kfz/24 Std.	Arztpraxen

**Grundlage:**  
Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens  
von Gebietstypen, FGSV 2006  
Ganglinie für Wirtschaftsverkehr

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>		0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,5%	3,0%	8,0%	10,4%	8,8%	10,3%	9,9%	7,0%	6,5%	6,0%	7,8%	6,8%	5,0%	3,8%	3,3%	1,5%	0,3%	0,2%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	0	2	4	12	15	13	15	14	10	9	9	11	10	7	5	5	2	0	0	0	<b>144</b>
		0	0	0	0	1	3	7	19	33	46	61	75	85	95	103	114	124	131	137	141	143	144	144	144	
<b>Quellverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,8%	4,8%	6,5%	8,3%	9,0%	10,3%	8,8%	7,8%	5,6%	7,0%	8,8%	7,0%	5,3%	3,8%	1,8%	1,0%	1,3%	0,7%	100,0%
		0	0	0	0	0	1	3	7	9	12	13	15	13	11	8	10	13	10	8	5	3	1	2	1	<b>144</b>
		0	0	0	0	0	-1	-4	-11	-20	-32	-45	-60	-72	-84	-92	-102	-114	-124	-132	-137	-140	-141	-143	-144	
<b>Belegung</b>		0	0	0	0	1	1	3	8	13	14	16	15	13	11	12	13	10	7	5	4	4	3	1	0	

### Belegung Tiefgarage 1 - HOTELGÄSTE

WERKTAG

Verkehrsaufkommen, gesamt	148 Kfz/24 Std.	berücksichtigte Nutzungen:
davon Zielverkehr	74 Kfz/24 Std.	Hotel
Quellverkehr	74 Kfz/24 Std.	

**Grundlage:**  
Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens  
von Gebietstypen, FGSV 2006  
Ganglinie für Einwohner

bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>	0,3%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,9%	2,0%	2,5%	2,8%	3,5%	5,3%	7,5%	7,0%	4,3%	6,5%	14,0%	13,8%	10,4%	6,0%	3,8%	3,5%	3,8%	2,0%	100,0%
	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	3	4	6	5	3	5	10	10	8	4	3	3	3	1	<b>74</b>
	0	0	0	0	0	1	1	3	5	7	9	13	19	24	27	32	42	52	60	64	67	70	73	74	
<b>Quellverkehr</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,0%	4,5%	15,0%	14,0%	8,0%	5,3%	4,3%	3,0%	3,5%	5,5%	6,0%	4,8%	6,0%	7,5%	4,5%	4,3%	2,0%	0,5%	0,3%	0,0%	100,0%
Nachtbelegung	0	0	0	0	1	3	11	10	6	4	3	2	3	4	4	4	4	6	3	3	1	0	0	0	<b>74</b>
50	50	50	50	50	49	46	35	24	18	14	11	9	7	2	-2	-6	-10	-15	-19	-22	-23	-24	-24	-24	
<b>Belegung</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	

### Belegung Tiefgarage 1 - BESUCHER KINO

WERKTAG

Verkehrsaufkommen, gesamt	383 Kfz/24 Std.	berücksichtigte Nutzungen:
davon Zielverkehr	192 Kfz/24 Std.	Kino
Quellverkehr	192 Kfz/24 Std.	

**Grundlage:**  
Beginn / Ende Kinovorstellungen  
(eigene Ermittlungen)

bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%	5,0%	5,0%	20,0%	35,0%	15,0%	10,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	0	10	10	38	67	29	19	0	0	<b>192</b>
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	19	19	29	38	77	144	173	192	192	192	
<b>Quellverkehr</b>	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%	10,0%	5,0%	10,0%	50,0%	5,0%	100,0%
Nachtbelegung	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	0	19	10	19	96	10	<b>192</b>
19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	-19	-19	-39	-48	-67	-163	-173	
<b>Belegung</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>57</b>	<b>105</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>29</b>	<b>19</b>													

**Belegung Tiefgarage 1 - Beschäftigtenverkehr**

**WERKTAG**

Verkehrsaufkommen, gesamt  
davon Zielverkehr  
Quellverkehr

99 Kfz/24 Std.  
50 Kfz/24 Std.  
50 Kfz/24 Std.

berücksichtigte Nutzungen:  
Beschäftigte der Arztpraxen  
Beschäftigte der Dienstleister (70 %)

**Grundlage: EAR 91**

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	6,8%	22,2%	28,7%	8,8%	1,8%	1,0%	0,5%	5,2%	13,4%	5,4%	1,8%	1,3%	1,0%	0,3%	0,4%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	1	3	11	14	4	1	1	0	3	7	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	50
		0	0	0	0	1	4	15	29	34	35	35	35	38	45	47	48	49	49	49	50	50	50	50	50	
<b>Quellverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	4,5%	5,3%	3,5%	3,3%	2,5%	13,0%	11,8%	6,0%	7,0%	11,8%	13,8%	7,0%	2,5%	2,0%	1,3%	1,5%	0,5%	100,0%
		0	0	0	0	0	1	1	2	3	2	2	1	7	6	3	4	6	7	4	1	1	1	1	1	0
		0	0	0	0	0	-1	-2	-4	-6	-8	-10	-11	-18	-23	-26	-30	-36	-43	-46	-47	-48	-49	-50	-50	
<b>Belegung</b>		0	0	0	0	1	3	13	26	27	26	25	24	20	21	21	18	13	7	3	2	1	1	0	0	

### Belegung Tiefgarage 1 - ALLE NUTZERGRUPPEN

WERKTAG

Anz. Stellplätze, gesamt:	412	Verkehrsaufkommen, gesamt	4.378 Kfz/24 Std.
<b>dargestellt im Diagramm</b>		davon Zielverkehr	2.189 Kfz/24 Std.
		Quellverkehr	2.189 Kfz/24 Std.

Grundlagen: s. o.

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,7%	3,4%	5,0%	7,5%	7,7%	6,6%	6,2%	5,3%	5,9%	6,3%	9,0%	10,7%	13,5%	9,1%	1,5%	1,0%	0,1%	0,1%	100,0%
		0	0	0	0	1	6	16	74	109	165	169	146	135	116	129	137	197	235	296	198	34	23	3	1	<b>2.190</b>
		0	0	0	0	1	7	23	97	206	371	540	686	821	937	1066	1203	1400	1635	1931	2129	2163	2186	2189	2190	
<b>Quellverkehr</b>		0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,7%	0,9%	3,6%	5,1%	6,8%	7,6%	7,9%	5,6%	5,4%	5,4%	8,1%	9,8%	11,4%	11,3%	3,2%	1,0%	4,5%	0,5%	100,0%
Nachtbelegung		19	0	0	0	1	5	15	19	78	111	149	167	172	123	119	119	178	215	250	247	70	22	99	11	<b>2.190</b>
69		50	50	50	50	49	44	29	10	-69	-180	-329	-496	-668	-791	-911	-1030	-1208	-1423	-1673	-1920	-1990	-2011	-2110	-2121	
<b>Belegung</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>107</b>	<b>137</b>	<b>191</b>	<b>211</b>	<b>190</b>	<b>152</b>	<b>146</b>	<b>155</b>	<b>173</b>	<b>193</b>	<b>212</b>	<b>258</b>	<b>209</b>	<b>173</b>	<b>174</b>	<b>78</b>	<b>69</b>		
Auslastung:		12%	12%	12%	12%	12%	12%	13%	26%	33%	46%	51%	46%	37%	35%	38%	42%	47%	51%	<b>63%</b>	51%	42%	42%	19%	17%	

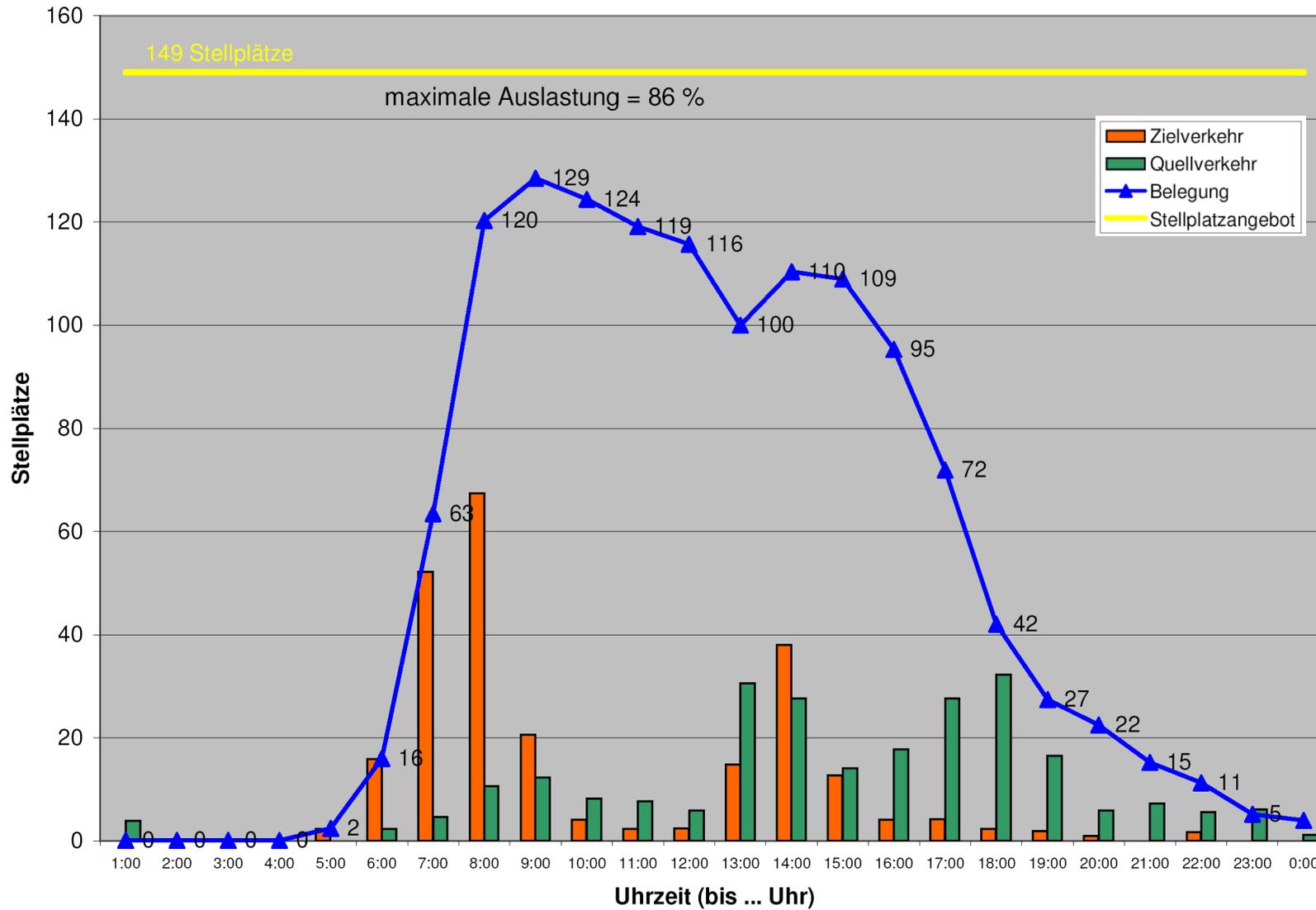
Einfahrend zwischen 22.00 und 06.00 Uhr  
= 12 Pkw

Einfahrend zwischen 06.00 und 22.00 Uhr  
= 2.178 Pkw

Ausfahrend zwischen 22.00 und 06.00 Uhr  
= 135 Pkw

Ausfahrend zwischen 06.00 und 22.00 Uhr  
= 2.055 Pkw

# Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "Unteres Tor II" - Neumarkt i.d.OPf.



Stellplatzbedarf Werktag  
Belegung Tiefgarage 2  
(Dammstraße)

Stand: 01.02.2013

Belegung Tiefgarage 2 - Beschäftigtenverkehr (Kino)

WERKTAG

Verkehrsaufkommen, gesamt 27 Kfz/24 Std.  
davon Zielverkehr 13 Kfz/24 Std.  
Quellverkehr 13 Kfz/24 Std.

Nutzung Kino

Grundlage:  
Beginn / Ende Kinovorstellungen  
(eigene Ermittlungen)

bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe	
<b>Zielverkehr</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	20,0%	50,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	7	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	13
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	10	10	10	12	12	13	13	13	13	13	13	13	
<b>Quellverkehr</b>	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	100,0%	
Nachtbelegung	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3	3	3	0	13
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-4	-6	-9	-9		
<b>Belegung</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>												

Belegung Tiefgarage 2 - Beschäftigtenverkehr (ohne Kino)

WERKTAG

Verkehrsaufkommen, gesamt 471 Kfz/24 Std.  
davon Zielverkehr 235 Kfz/24 Std.  
Quellverkehr 235 Kfz/24 Std.

alle Nutzungen, außer:  
Beschäftigte des Kinos, der Arztpraxen und der  
Dienstleister (70 %)

Grundlage: EAR 91

Ganglinien Beschäftigte

bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	6,8%	22,2%	28,7%	8,8%	1,8%	1,0%	0,5%	5,2%	13,4%	5,4%	1,8%	1,3%	1,0%	0,3%	0,4%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	100,0%
	0	0	0	0	2	16	52	67	21	4	2	1	12	31	13	4	3	2	1	1	0	2	0	0	235
	0	0	0	0	2	18	70	138	158	163	165	166	178	210	222	227	229	232	232	233	233	235	235	235	
<b>Quellverkehr</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	4,5%	5,3%	3,5%	3,3%	2,5%	13,0%	11,8%	6,0%	7,0%	11,8%	13,8%	7,0%	2,5%	2,0%	1,3%	1,5%	0,5%	100,0%
	0	0	0	0	0	2	5	11	12	8	8	6	31	28	14	16	28	32	16	6	5	3	4	1	235
	0	0	0	0	0	-2	-7	-18	-30	-38	-46	-52	-82	-110	-124	-140	-168	-200	-217	-223	-227	-230	-234	-235	
<b>Belegung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>63</b>	<b>120</b>	<b>128</b>	<b>124</b>	<b>119</b>	<b>114</b>	<b>96</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>86</b>	<b>61</b>	<b>31</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	

**Belegung Tiefgarage 2 - Beschäftigtenverkehr (alle Nutzungen)**

**WERKTAG**

Anz. Stellplätze, gesamt: 149  
**dargestellt im Diagramm**

Verkehrsaufkommen, gesamt 497 Kfz/24 Std.  
davon Zielverkehr 249 Kfz/24 Std.  
Quellverkehr 249 Kfz/24 Std.

alle Nutzungen berücksichtigt  
(außer Beschäftigte der Arztpraxen und der  
Dienstleister 70 %)

**Grundlage: EAR 91**  
(und eigene Ermittlungen)

bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	6,8%	22,2%	28,7%	8,8%	1,8%	1,0%	0,5%	5,2%	13,4%	5,4%	1,8%	1,3%	1,0%	0,3%	0,4%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	100,0%
	0	0	0	0	2	16	52	67	21	4	2	2	15	38	13	4	4	2	2	1	0	2	0	0	<b>249</b>
	0	0	0	0	2	18	70	138	158	163	165	167	182	220	233	237	241	244	245	246	246	248	248	248	
<b>Quellverkehr</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	4,5%	5,3%	3,5%	3,3%	2,5%	13,0%	11,8%	6,0%	7,0%	11,8%	13,8%	7,0%	2,5%	2,0%	1,3%	1,5%	0,5%	100,0%
Nachtbelegung	4	0	0	0	0	2	5	11	12	8	8	6	31	28	14	18	28	32	16	6	7	6	6	1	<b>249</b>
4	0	0	0	0	0	-2	-7	-18	-30	-38	-46	-52	-82	-110	-124	-142	-169	-202	-218	-224	-231	-237	-243	-244	
<b>Belegung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>63</b>	<b>120</b>	<b>129</b>	<b>124</b>	<b>119</b>	<b>116</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>109</b>	<b>95</b>	<b>72</b>	<b>42</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	
Auslastung:	0%	0%	0%	0%	2%	11%	43%	81%	<b>86%</b>	84%	80%	78%	67%	74%	73%	64%	48%	28%	18%	15%	10%	8%	3%	3%	

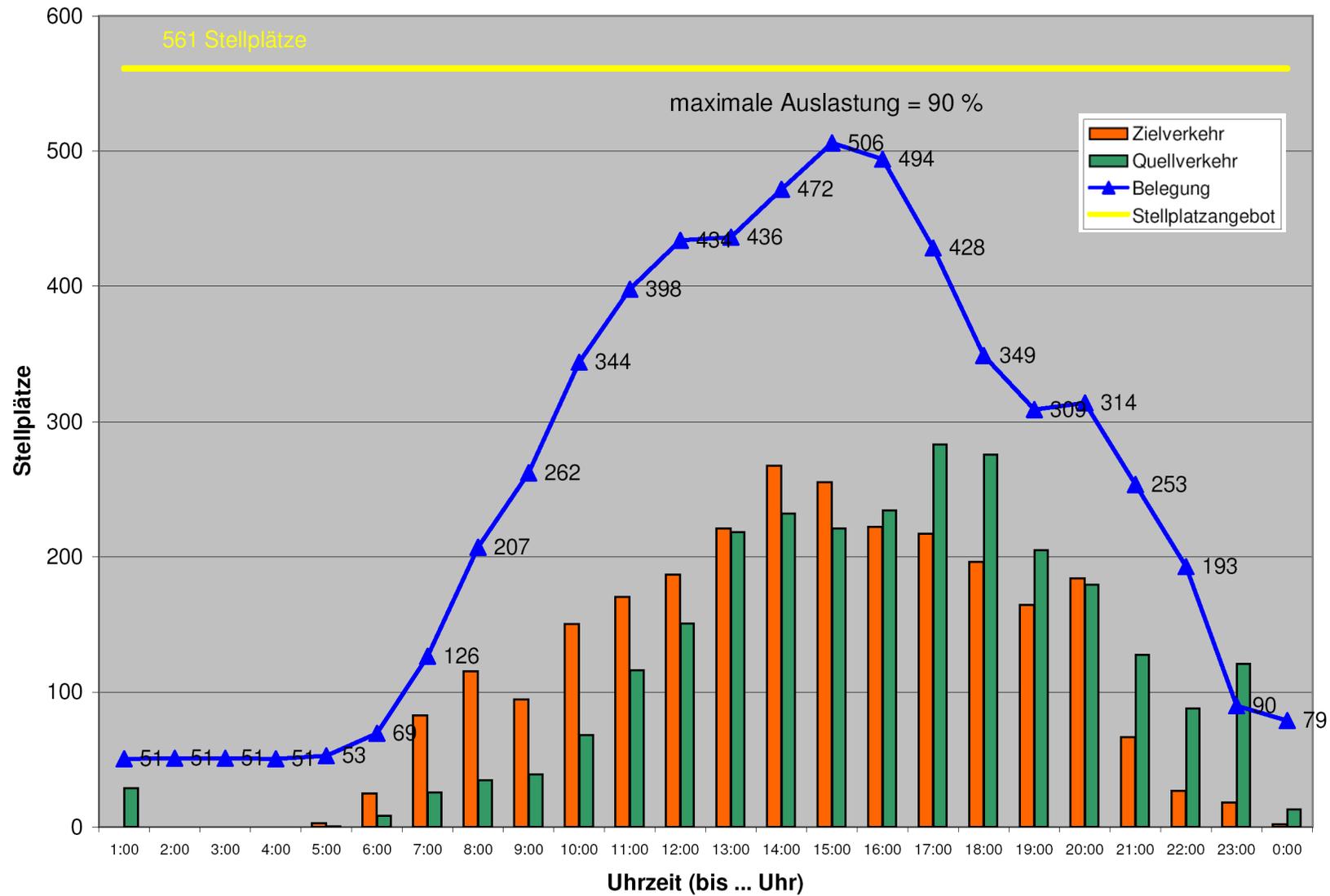
Einfahrend zwischen 22.00 und 06.00 Uhr  
= 18 Pkw

Einfahrend zwischen 06.00 und 22.00 Uhr  
= 230 Pkw

Ausfahrend zwischen 22.00 und 06.00 Uhr  
= 14 Pkw

Ausfahrend zwischen 06.00 und 22.00 Uhr  
= 234 Pkw

# Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "Unteres Tor II" - Neumarkt i.d.OPf.



**Stellplatzbedarf Samstag**  
Belegung Tiefgaragen 1 und 2 - verbunden  
(Schwarzachweg und Dammstraße)

Stand: 01.02.2013

### Belegung Tiefgarage 1 - EINKAUFS- UND BESORGUNGSVERKEHR

**SAMSTAG**

Verkehrsaufkommen, gesamt 4.280 Kfz/24 Std.  
davon Zielverkehr 2.140 Kfz/24 Std.  
Quellverkehr 2.140 Kfz/24 Std.

berücksichtigte Nutzungen:  
Einzelhandel  
Gastronomie  
Dienstleistung (30% geöffnet)

Vergleich zum Werktag 135%

**Grundlage:**  
EKZ in Köln

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,8%	2,7%	3,5%	6,8%	7,8%	8,4%	9,5%	10,7%	10,1%	9,4%	8,9%	8,0%	6,1%	3,7%	1,3%	0,5%	0,1%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	1	12	39	58	75	145	166	180	203	230	217	202	191	172	130	80	27	11	3	1	<b>2.140</b>
		0	0	0	0	1	13	51	109	184	329	495	675	878	1107	1324	1526	1717	1888	2018	2099	2126	2136	2139	2140	
<b>Quellverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,5%	0,7%	1,1%	2,7%	5,0%	6,7%	8,9%	9,6%	9,6%	10,1%	10,8%	10,8%	8,8%	6,8%	5,6%	2,1%	0,2%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	0	3	11	15	23	58	107	143	191	205	205	216	231	231	188	146	119	45	4	0	<b>2.140</b>
		0	0	0	0	0	-3	-13	-29	-52	-110	-217	-360	-550	-755	-960	-1176	-1407	-1638	-1825	-1972	-2091	-2136	-2140	-2140	
<b>Belegung</b>		0	0	0	0	1	10	38	80	132	219	278	315	327	352	364	350	310	251	193	127	35	0	-1	0	

### Belegung Tiefgarage 1 - BESUCHER- UND PATIENTENVERKEHR

**SAMSTAG**

Verkehrsaufkommen, gesamt 0 Kfz/24 Std.  
davon Zielverkehr 0 Kfz/24 Std.  
Quellverkehr 0 Kfz/24 Std.

berücksichtigte Nutzungen:  
Büro  
Arztpraxen

kein Besucherverkehr

**Grundlage:**

Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens  
von Gebietstypen, FGSV 2006  
Ganglinie für Wirtschaftsverkehr

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe	
<b>Zielverkehr</b>		0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,5%	3,0%	8,0%	10,4%	8,8%	10,3%	9,9%	7,0%	6,5%	6,0%	7,8%	6,8%	5,0%	3,8%	3,3%	1,5%	0,3%	0,2%	0,0%	100,0%	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Quellverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,8%	4,8%	6,5%	8,3%	9,0%	10,3%	8,8%	7,8%	5,6%	7,0%	8,8%	7,0%	5,3%	3,8%	1,8%	1,0%	1,3%	0,7%	100,0%	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Belegung</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

### Belegung Tiefgarage 1 - HOTELGÄSTE

**SAMSTAG**

Verkehrsaufkommen, gesamt	148 Kfz/24 Std.	berücksichtigte Nutzungen:
davon Zielverkehr	74 Kfz/24 Std.	Hotel
Quellverkehr	74 Kfz/24 Std.	

wie Werktag  
**Grundlage:**

Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens  
von Gebietstypen, FGSV 2006  
Ganglinie für Einwohner

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>		0,3%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,9%	2,0%	2,5%	2,8%	3,5%	5,3%	7,5%	7,0%	4,3%	6,5%	14,0%	13,8%	10,4%	6,0%	3,8%	3,5%	3,8%	2,0%	100,0%
		0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	3	4	6	5	3	5	10	10	8	4	3	3	3	1	<b>74</b>
		0	0	0	0	0	1	1	3	5	7	9	13	19	24	27	32	42	52	60	64	67	70	73	74	
<b>Quellverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,0%	4,5%	15,0%	14,0%	8,0%	5,3%	4,3%	3,0%	3,5%	5,5%	6,0%	4,8%	6,0%	7,5%	4,5%	4,3%	2,0%	0,5%	0,3%	0,0%	100,0%
Nachtbelegung		0	0	0	0	1	3	11	10	6	4	3	2	3	4	4	4	4	6	3	3	1	0	0	0	<b>74</b>
50		50	50	50	50	49	46	35	24	18	14	11	9	7	2	-2	-6	-10	-15	-19	-22	-23	-24	-24	-24	
<b>Belegung</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	

### Belegung Tiefgarage 1 - BESUCHER KINO

**SAMSTAG**

Verkehrsaufkommen, gesamt	494 Kfz/24 Std.	berücksichtigte Nutzungen:
davon Zielverkehr	247 Kfz/24 Std.	Kino
Quellverkehr	247 Kfz/24 Std.	

**Grundlage:**

Beginn / Ende Kinovorstellungen  
(eigene Ermittlungen)

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%	10,0%	40,0%	15,0%	5,0%	5,0%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	12	12	12	25	99	37	12	12	0	<b>247</b>
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	37	49	62	86	185	222	235	247	247	
<b>Quellverkehr</b>		10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%	10,0%	0,0%	15,0%	45,0%	5,0%	100,0%
		25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	12	0	25	0	37	111	12	<b>247</b>
		25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-24	-37	-37	-61	-61	-99	-210	-222	
<b>Belegung</b>		<b>0</b>	<b>25</b>	<b>37</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>124</b>	<b>161</b>	<b>136</b>	<b>37</b>	<b>25</b>														

**Belegung Tiefgarage 2 - Beschäftigtenverkehr (Kino)**

**SAMSTAG**

Verkehrsaufkommen, gesamt  
davon Zielverkehr  
Quellverkehr

27 Kfz/24 Std.  
13 Kfz/24 Std.  
13 Kfz/24 Std.

Nutzung Kino

**Grundlage:**  
Beginn / Ende Kinovorstellungen  
(eigene Ermittlungen)

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe	
<b>Zielverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	20,0%	50,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	7	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	<b>13</b>
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	10	10	10	12	12	13	13	13	13	13	13	13	
<b>Quellverkehr</b>		30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	100,0%	
		4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3	3	3	3	0	<b>13</b>
	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-4	-6	-9	-9		
<b>Belegung</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	11	11	9	11	11	12	12	9	7	4	4		

**Belegung Tiefgarage 2 - Beschäftigtenverkehr (ohne Kino)**

**SAMSTAG**

Verkehrsaufkommen, gesamt  
davon Zielverkehr  
Quellverkehr

389 Kfz/24 Std.  
195 Kfz/24 Std.  
195 Kfz/24 Std.

Samstags nicht zu berücksichtigen:  
Büro  
Arztpraxen  
70 % Dienstleistung

**Grundlage: EAR 91**

	bis	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	Summe
<b>Zielverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	6,8%	22,2%	28,7%	8,8%	1,8%	1,0%	0,5%	5,2%	13,4%	5,4%	1,8%	1,3%	1,0%	0,3%	0,4%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	100,0%
		0	0	0	0	2	13	43	56	17	3	2	1	10	26	11	3	2	2	0	1	0	1	0	0	<b>195</b>
		0	0	0	0	2	15	58	114	131	135	137	138	148	174	185	188	190	192	193	194	194	195	195	195	
<b>Quellverkehr</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	4,5%	5,3%	3,5%	3,3%	2,5%	13,0%	11,8%	6,0%	7,0%	11,8%	13,8%	7,0%	2,5%	2,0%	1,3%	1,5%	0,5%	100,0%
		0	0	0	0	0	2	4	9	10	7	6	5	25	23	12	14	23	27	14	5	4	2	3	1	<b>195</b>
		0	0	0	0	0	-2	-6	-15	-25	-32	-38	-43	-68	-91	-103	-117	-139	-166	-180	-185	-189	-191	-194	-195	
<b>Belegung</b>		0	0	0	0	2	13	53	100	107	103	99	95	80	83	82	71	51	26	13	9	5	4	1	0	

### Belegung Tiefgaragen 1 und 2 - ALLE NUTZERGRUPPEN

(Tiefgaragen 1 und 2 samstags im Gebäude verbunden)

**SAMSTAG**

Anz. Stellplätze, gesamt: 561  
**dargestellt im Diagramm**

Verkehrsaufkommen, gesamt 5.338 Kfz/24 Std.  
davon Zielverkehr 2.669 Kfz/24 Std.  
Quellverkehr 2.669 Kfz/24 Std.

Grundlagen: s. o.

bis	Einfahrt nur über Dammstraße						Einfahrt 06.00 bis 22.00 Uhr																Einfahrt nur über Dammstr.		Summe
	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	0:00	
<b>Zielverkehr</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,9%	3,1%	4,3%	3,5%	5,6%	6,4%	7,0%	8,3%	10,0%	9,6%	8,3%	8,1%	7,3%	6,2%	6,9%	2,5%	1,0%	0,7%	0,1%	100,0%
	0	0	0	0	3	25	83	115	94	150	170	187	221	267	255	222	217	196	164	184	67	27	18	2	<b>2.669</b>
	0	0	0	0	3	28	111	226	320	470	641	827	1048	1315	1571	1793	2010	2206	2371	2555	2622	2649	2667	2669	
<b>Quellverkehr</b>	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,0%	1,3%	1,5%	2,6%	4,4%	5,6%	8,2%	8,7%	8,3%	8,8%	10,6%	10,3%	7,7%	6,7%	4,8%	3,3%	4,5%	0,5%	100,0%
Nachtbelegung	29	0	0	0	1	8	26	35	39	68	116	150	218	232	221	234	283	276	205	179	127	88	121	13	<b>2.669</b>
79	50	50	50	50	49	41	16	-19	-58	-127	-243	-393	-612	-844	-1065	-1299	-1582	-1857	-2062	-2241	-2368	-2456	-2577	-2590	
<b>Belegung</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>53</b>	<b>69</b>	<b>126</b>	<b>207</b>	<b>262</b>	<b>344</b>	<b>398</b>	<b>434</b>	<b>436</b>	<b>472</b>	<b>506</b>	<b>494</b>	<b>428</b>	<b>349</b>	<b>309</b>	<b>314</b>	<b>253</b>	<b>193</b>	<b>90</b>	<b>79</b>	
	Ausfahrt nur über Dammstraße						Ausfahrt 06.00 bis 22.00 Uhr																Ausfahrt nur über Dammstr.		
							aus Tiefgarage 1 über Schwarzachweg: aus Tiefgarage 2 über Dammstraße:																alle Nutzer		
Auslastung:	9%	9%	9%	9%	9%	12%	23%	37%	47%	61%	71%	77%	78%	84%	<b>90%</b>	88%	76%	62%	55%	56%	45%	34%	16%	14%	

Einfahrend zwischen 22.00 und 06.00 Uhr  
= 49 Pkw

Einfahrend zwischen 06.00 und 22.00 Uhr  
= 2.620 Pkw

Ausfahrend zwischen 22.00 und 06.00 Uhr  
= 172 Pkw

Ausfahrend zwischen 06.00 und 22.00 Uhr  
= 2.497 Pkw