

Bebauungsplan „163 – Regensburger Straße / Lährer Weg“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	2
2.	Plangebiet	3
3.	Planverfahren	4
4.	Planungsziele	5
5.	Flächennutzungsplan	5
6.	Immissionsschutz - Verkehrslärm	6
7.	Auswirkung der Planung	6

Stand: 20.04.2020

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt Rathausplatz 1 92318 Neumarkt i.d.OPf.	Grosser-Seeger & Partner Großweidenmühlstraße 28A 90419 Nürnberg
--	--

1. Planungsanlass

Ein Investor plant die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zwischen Regensburger Straße, Lährer Weg und südöstlich der Feldstraße. Eine Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) war nicht gegeben, da insbesondere das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) und auch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche dem Umgebungsmaßstab nicht entsprechen, sondern diesen übersteigen.

Der Sachverhalt einschließlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen, wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 18.07.2019 umfassend vorgestellt. Das Gremium hatte das Vorhaben positiv zur Kenntnis genommen. Um das geplante Vorhaben in der vorgestellten oder einer ähnlichen Art genehmigen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Abbildung 1: Vorhaben Investor Lageplan



Abbildung 2: Vorhaben Investor, Visualisierung, Ansicht Regensburger Straße

2. Plangebiet

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 18.07.2019 wurde gleichzeitig beraten, den Umgriff des Bebauungsplanes nicht nur auf das beabsichtigte Bauvorhaben des Investors, sondern auch auf zusätzliche Bereiche auszuweiten, um grundsätzlich eine städtebauliche Lösung für die Entwicklung der Regensburger Straße in diesem Abschnitt herbeizuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend in der Sitzung des Stadtrates vom 28.11.2019 getroffen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Den Lährer Weg und Weinberger Straße im Nordosten,
- Den Flutgrabenweg im Südosten,
- Die Regensburger Straße bzw. den Friedhof im Südwesten.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 5,4 ha und ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

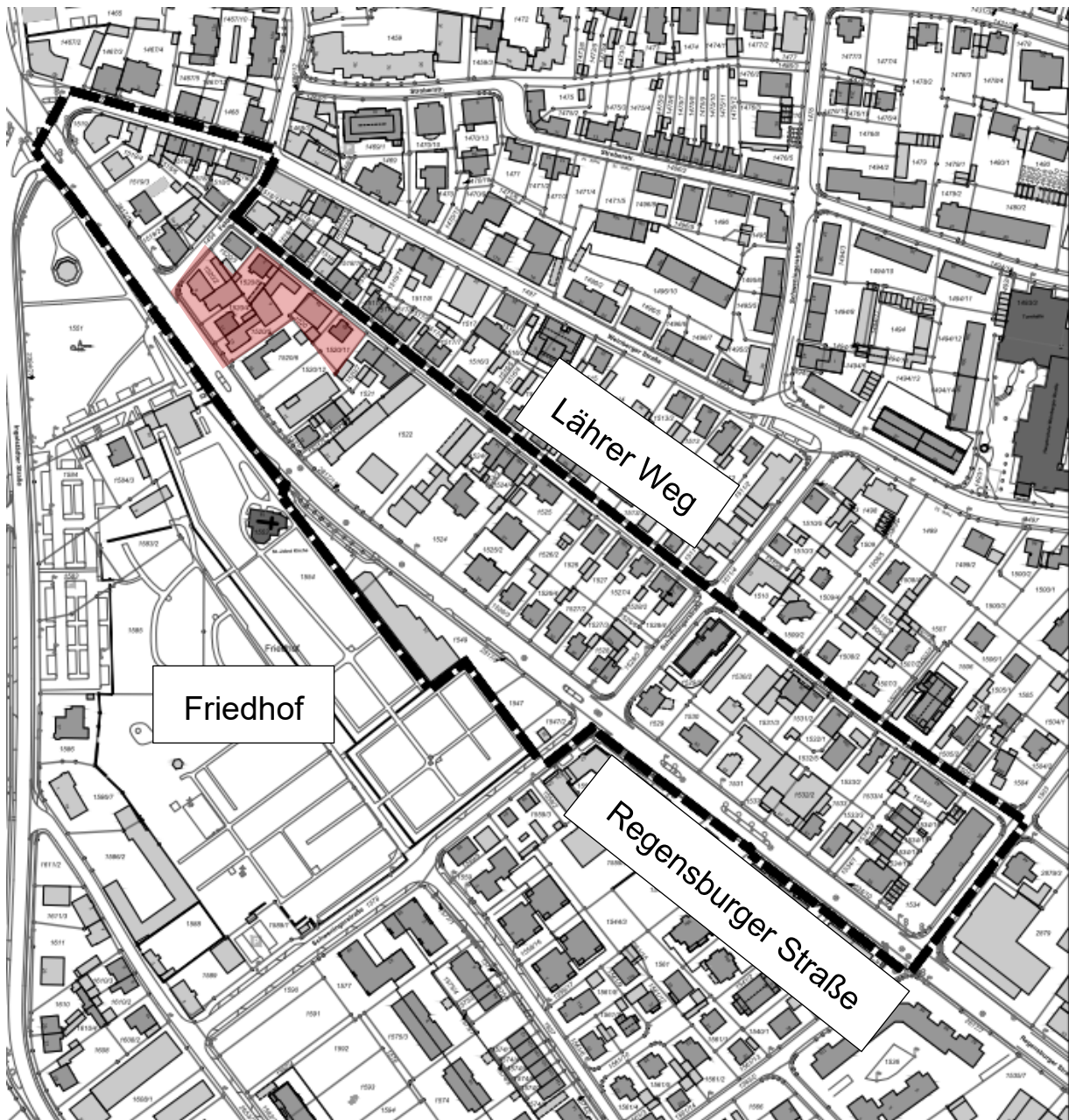


Abbildung 3: Geltungsbereich mit Kennzeichnung des Bereichs des Bauvorhabens Investor

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens erfüllt sind.

Beim Plangebiet handelt es sich grundsätzlich um den Innenbereich, wo Vorhaben gem. § 34 BauGB beurteilt werden. Das geplante Vorhaben, das Auslöser für das Bauleitplanverfahren ist, ist eine Maßnahme der Nachverdichtung. Auch im übrigen Geltungsbereich sollen Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. Umnutzung geprüft werden.

4. Planungsziele

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Wahrung der Eigenart des Gebiets (z.B. Vorgartenzone entlang Regensburger Straße)
- Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse mit einer moderaten Erhöhung an der Regensburger Straße und Berücksichtigung des Bestands am Lährer Weg
- Prüfen von zusätzlichen Wegeverbindungen zwischen Regensburger Straße und Lährer Weg
- Grünordnerische Festsetzungen
- Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

5. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Im Planungsprozess ist zu prüfen, welche Gebietsausweisung künftig erfolgen kann.

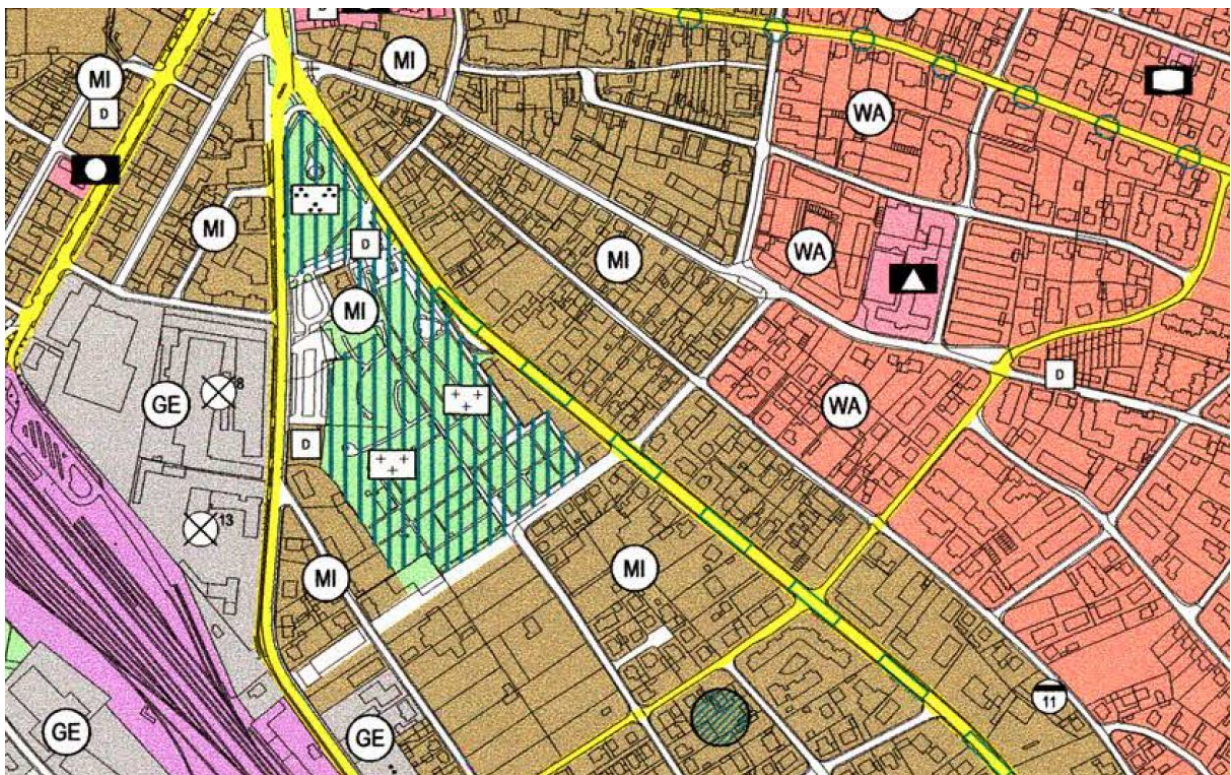


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

6. Immissionsschutz - Verkehrslärm

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung (Möhler und Partner, Bamberg) angefertigt, aus der erste Analyseergebnisse vorliegen.

Auf das Plangebiet wirken Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche ein. Beim Straßenverkehr leistet insbesondere die Regensburger Straße den relevanten Beitrag.

An der Regensburger Straße betragen auf Höhe der Gebäude (ca. 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche – Vorgartenzone) die Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 59 dB(A) in der Nacht, vgl. Karten 5 und 6.

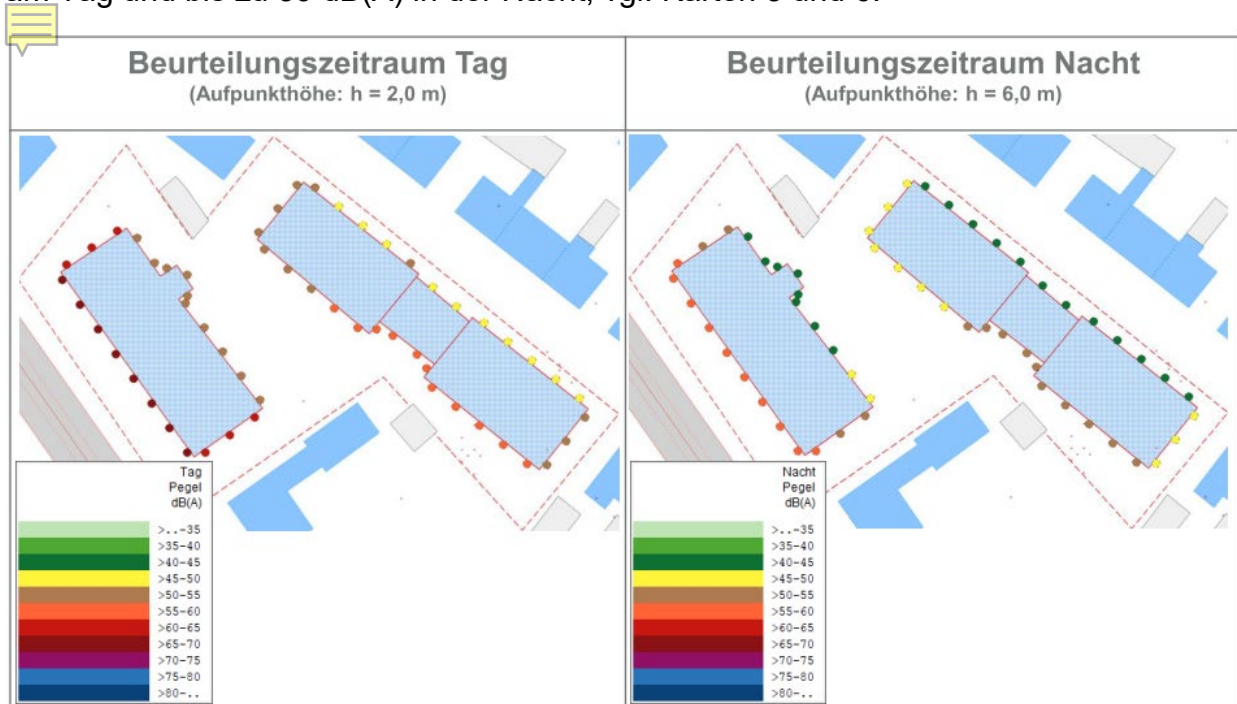


Abbildung 5: Beurteilungspegel Karten 5 (tags) und 6 (nachts)

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch Mischgebiete an den zugewandten Fassadenseiten tags und nachts überschritten.

Eine Überschreitung der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle (Gesundheitsgefährdung) von 70/60 dB(A) Tag/Nacht tritt jedoch an keiner Fassadenseite auf.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zu treffen.

7. Auswirkung der Planung

Mit der Planung soll eine moderate Nachverdichtung, insbesondere bezüglich der Gebäudehöhe, ermöglicht werden. Aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms könnten durch bestimmte Gebäudestellungen Abschirmwirkungen mit positiven Auswirkungen auf den Blockinnenbereich erzielt werden. Hier ist jedoch auf die vorhandene Parzellierung und die Eigentumsverhältnisse Rücksicht zu nehmen.