

Stadt Neumarkt i.d.OPf.



Rahmenplan

„Regensburger Straße / Lährer Weg“

März 2021

## INHALT

A	Allgemeines und Planungsanlass .....	3
B	Planerische Vorgaben.....	3
1.	Ziele der Raumordnung (LEP, Regionalplan) .....	3
2.	Flächennutzungsplan (FNP) .....	3
3.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) .....	4
4.	Bestehender Rahmenplan .....	5
5.	Integrierter Gesamtverkehrsplan .....	5
6.	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept .....	6
C	Sonstige Rahmenbedingungen .....	7
1.	Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	7
2.	Eigentumsverhältnisse .....	7
D	Analyse des Bestandes .....	7
1.	Plangebiet und Umgebung .....	7
2.	Baustruktur / Haustypen.....	8
3.	Gegenwärtige Nutzungen .....	9
4.	Geschossigkeit und Gebäudehöhen .....	10
5.	Dachformen / -neigungen.....	12
6.	Bauliche Dichte / Versiegelung .....	12
7.	Grün- und Freiflächen .....	12
8.	Verkehrliche Erschließung .....	12
9.	Vorbelastung / Immissionen .....	13
9.1.	Verkehrslärm .....	13
9.2.	Gewerbelärm .....	14
E	Zusammenfassung der Analyse.....	15
F	Konzept .....	16
1.	Räumliches Konzept des Rahmenplanes.....	16
2.	Fortschreibung Maßnahmenkonzept des Rahmenplanes .....	18
3.	Mögliche Festsetzungen .....	19

## KARTENANHANG

Karte 1: Bestandsanalyse - Plangebiet und Umgebung.....	M 1: 4.000
Karte 2: Bestandsanalyse - Schwarzplan.....	M 1: 2.000
Karte 3: Bestandsanalyse - Erdgeschossnutzungen.....	M 1: 2.000
Karte 4: Bestandsanalyse - Geschossigkeit.....	M 1: 2.000
Karte 5: Bestandsanalyse - Traufhöhen.....	M 1: 2.000
Karte 6: Bestandsanalyse - Gebäudehöhen (maximale Dachhöhen).....	M 1: 2.000
Karte 7: Bestandsanalyse - Dachformen.....	M 1: 2.000
Karte 8: Rahmenbedingungen für die Planung.....	M 1: 2.000
Karte 9: Konzept .....	M 1: 2.000

## **A ALLGEMEINES UND PLANUNGSANLASS**

Das Plangebiet liegt im Südosten von Neumarkt i.d.OPf. in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Aufgrund des bestehenden Nachverdichtungspotentials im Plangebiet, das im derzeitigen Rahmenplan in nur sehr geringem Maß ausgenutzt wird, soll eine städtebauliche Gesamtlösung für die zukünftige Entwicklung aufgezeigt werden.

Ausgehend von einer Analyse der planerischen Vorgaben sowie des Bestandes wurde zu diesem Zweck eine Rahmenplanung für das Plangebiet erarbeitet, die als Grundlage für weitere Schritte, wie zum Beispiel Baurechtschaffung durch Bebauungsplanung, dient.

## **B PLANERISCHE VORGABEN**

### **1. Ziele der Raumordnung (LEP, Regionalplan)**

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan (RP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt 2019 geändert. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist Teil des regionalen Planungsverbands Regensburg (11). Der Regionalplan „Region Regensburg“ ist seit 2003 wirksam (zuletzt geändert 2020).

Gemäß LEP ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen klassifiziert. „Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“ (LEP 2.1.8.(G))

Gemäß Regionalplan ist dementsprechend für die Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. u.a. anzustreben, die Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen, das Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern und in qualifizierten Tätigkeitsbereichen auszubauen, das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zu erweitern und Einzelhandelsfunktionen in qualitativer Hinsicht zu ergänzen. (RP 4.2.2. (G))

Zudem stehen die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des LEP in Bezug auf die Planung:

#### **3.1 Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### **2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 2004) ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Gemäß integrierten Landschaftsplan wird für die Regensburger Straße, als Einfallstraße in die Stadt, die Umgestaltung bzw. Verengung vorgesehen, um den Innenstadtbereich vom Durchgangsverkehr zu entlasten und die Akzeptanz des Ringes zu fördern.

### 3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK, Juni 2012) weist im Bereich des Plangebietes einen Sanierungs- / Aufwertungs- und Umstrukturierungsbedarf aus.

Für die Regensburger Straße wird die Betonung als wichtige Achse, insbesondere die Gestaltung des Straßenraumes vorgeschlagen.

Zudem schlägt das ISEK Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz des östlichen Siedlungsgebietes vor - unter anderem die Schweningnerstraße (Maßnahme 2.37). Einzelne Streckenabschnitte sollen dabei gestalterisch aufgewertet sowie Komfort und Sicherheit für den Fußgänger sowie Radfahrer gesteigert werden.

Die Straßenumbaumaßnahmen im Bereich der Regensburger Straße wurden im Jahr 2019 umgesetzt.

Der im Süden liegende Eichelgarten soll mit dem Ziel der Stärkung des innerstädtischen Freiraumverbundes gestalterisch verbessert werden. Die Vernetzung der Grün- und Parkanlagen soll durch Straßenraumbegrünung im östlichen Siedlungsgebiet vervollständigt werden.

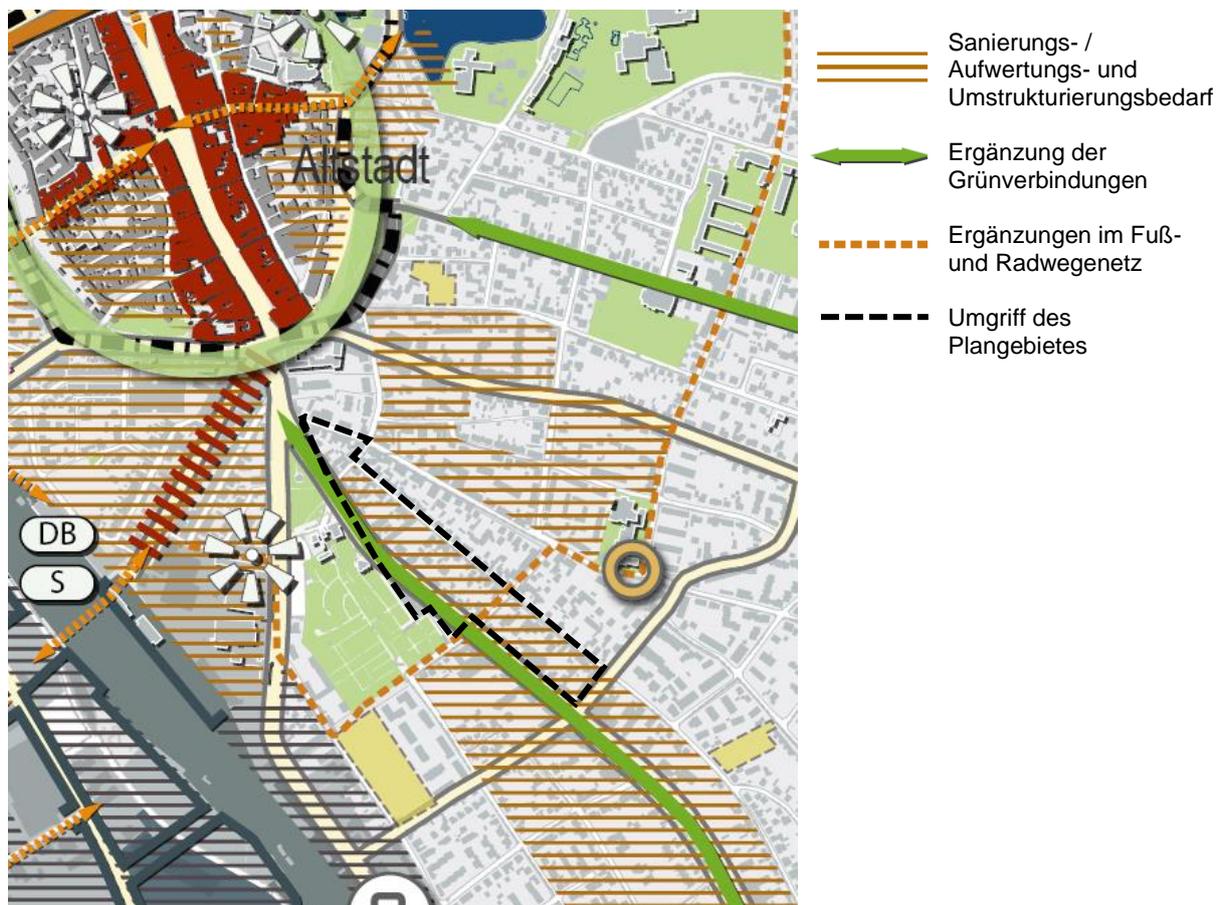


Abb. 1: Ausschnitt der Karte „Räumliches Konzept für die Gesamtstadt“ des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

#### 4. Bestehender Rahmenplan

Im städtebaulichen Rahmenkonzept „Regensburger Straße“ aus dem Jahr 2000 wurden insbesondere für den südlichen Bereich der Regensburger Straße Vorschläge für die weitere bauliche Entwicklung gemacht, für das Plangebiet selbst wurde die bestehende Vorstadtbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fortgeführt.

Die Flurstücke zwischen Regensburger Straße und Stadtfriedhof werden als begrünte Stellplatzflächen und Grünflächen dargestellt.

Der Bedarf zur Fortschreibung des bestehenden Rahmenplanes besteht insbesondere im Bereich des Plangebietes.

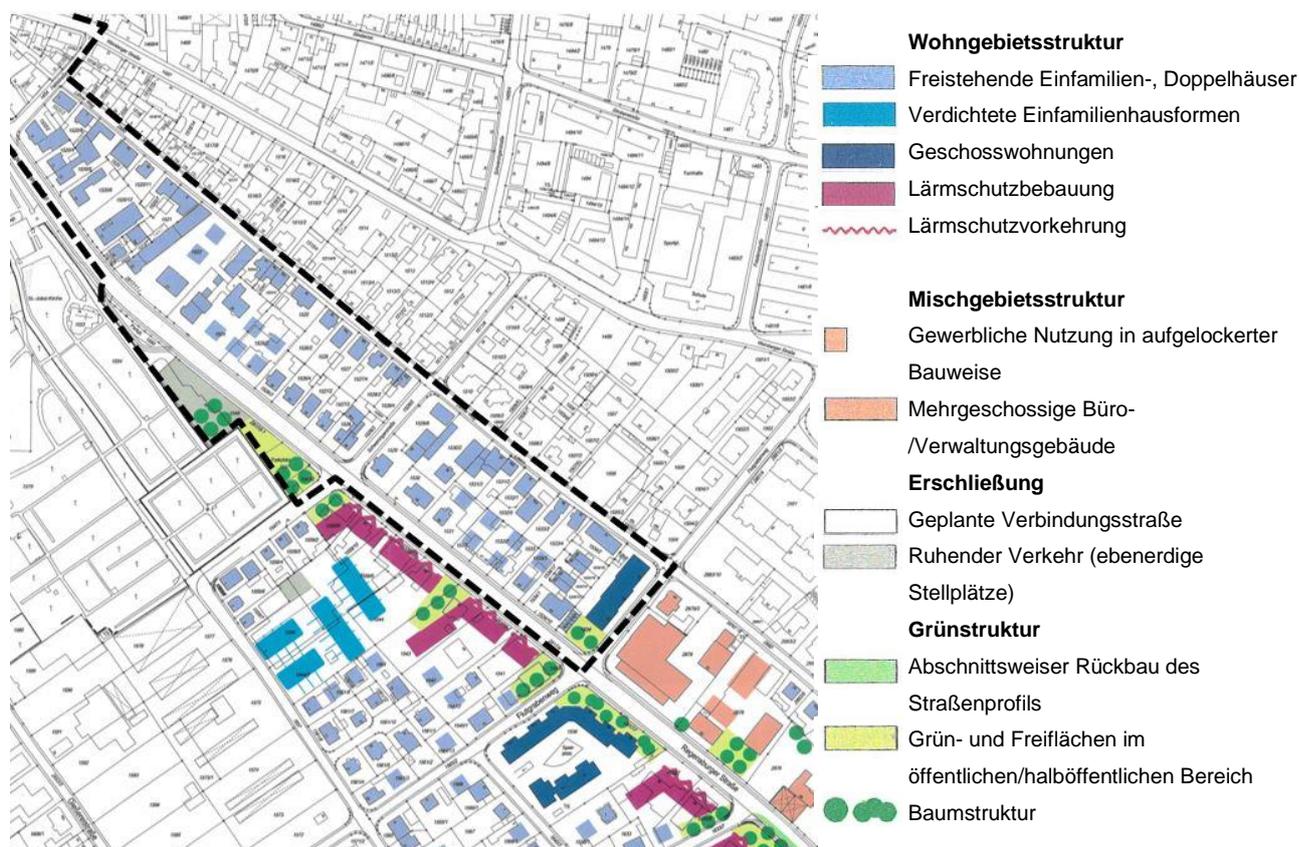


Abb. 2: Ausschnitt aus Plan M1 - Maßnahmenkonzept für den gesamten Untersuchungsbereich, Städtebauliches Rahmenkonzept Regensburger Straße

#### 5. Integrierter Gesamtverkehrsplan

Gemäß Integrierten Gesamtverkehrsplan (2013) wird für die Regensburger Straße die Umgestaltung der Straßenraumes, insbesondere die Verbesserung für Rad- und Fußverkehr sowie des öffentlichen Personennahverkehrs vorgesehen (siehe auch Kap. 4.6).

Zudem wird die Regensburger Straße als innerstädtische Hauptroute des Schwerverkehrs ausgewiesen.

Die Verkehrsbelastung wird für den Streckenabschnitt für einen Prognosezeitraum bis 2025 auf 11.300 Kfz/24 h prognostiziert.

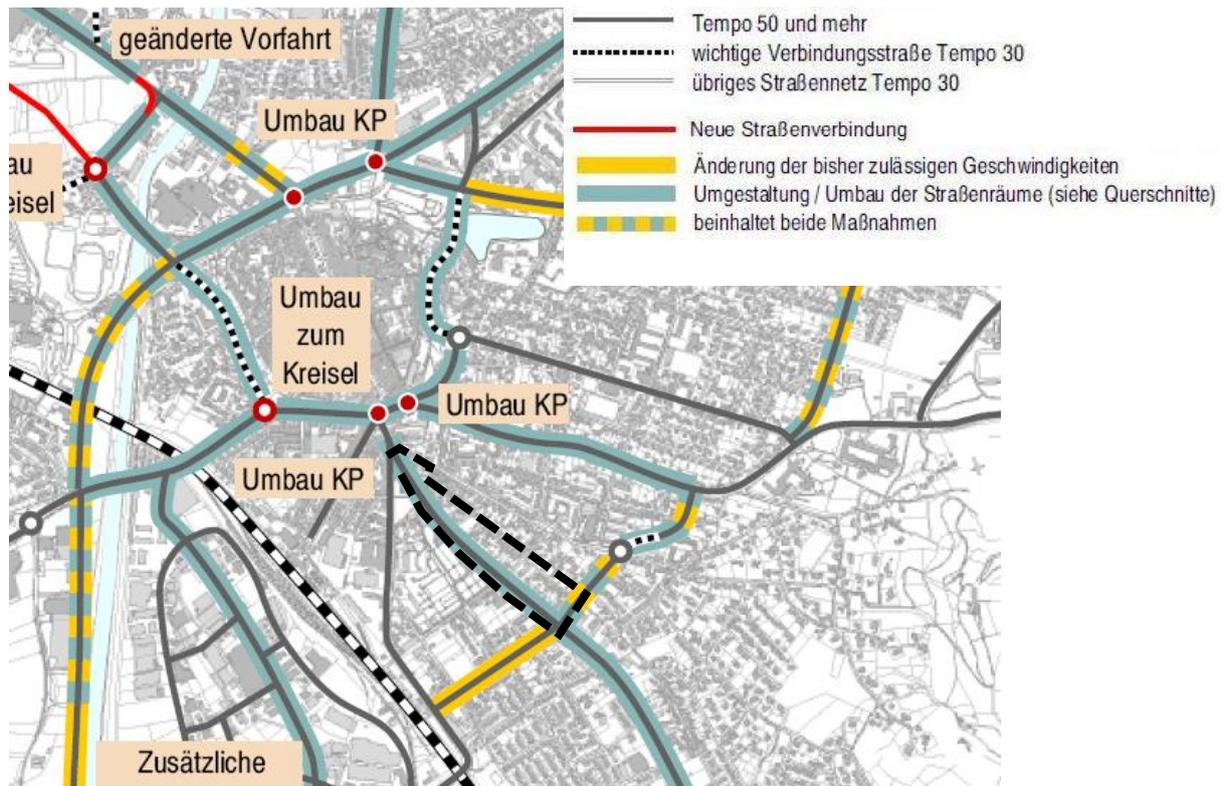


Abb. 3: Ausschnitt aus „Straßennetz Planung“, Integrierter Gesamtverkehrsplan Neumarkt i.d.OPf.

## 6. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt (2015) wird dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt die Vorrangstellung zur Ansiedlung innenstadt-relevanter Sortimente zugewiesen. Dementsprechend ist eine Ansiedlung derartiger Betriebe im Plangebiet beispielsweise über die Beschränkung der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Ein für die Weiterentwicklung vorgesehener Nahversorgungsbereich befindet sich im Süden der Regensburger Straße, außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus sollen gemäß Konzept nur im Einzelfall Standorte, die der wohnungsnahen Versorgung dienen und keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorrufen, entwickelt werden.

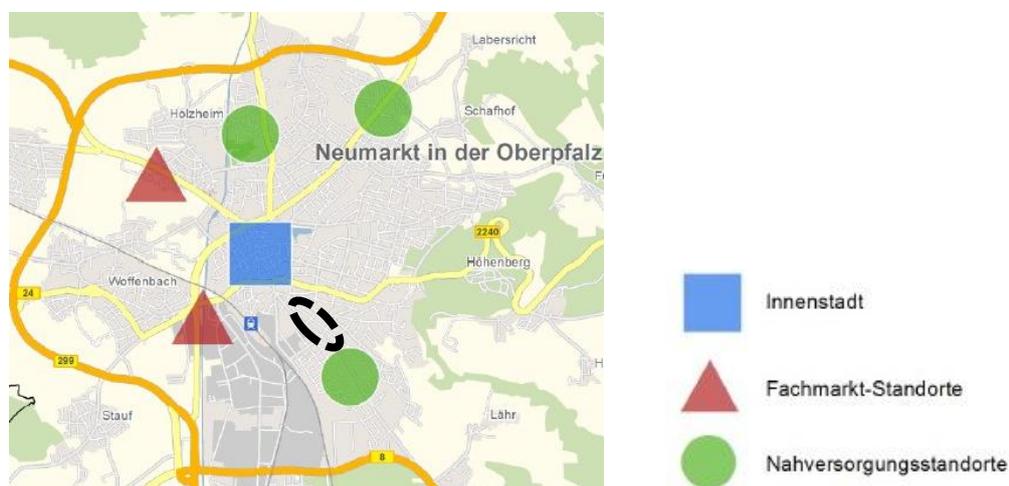


Abb. 4: Ausschnitt aus Zentrenkonzept, Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt i.d.OPf.



Neben dem Eichelgarten im nördlichen Anschluss an den Friedhof befinden sich die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen am Stadtgraben im Norden des Plangebietes (Ludwigshain und Grünanlagen am Pulverturm).

Die Bahnlinien der Deutschen Bahn verlaufen südlich des Plangebietes. Der Bahnhof der Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt in ca. 800 m fußläufiger Entfernung östlich des Plangebietes.

## 2. Baustruktur / Haustypen



Karte 2: Schwarzplan (ohne Maßstab)

Die Baustruktur (siehe Karte 2) im gesamten Plangebiet ist relativ heterogen. Südlich der Schweningerstraße sowie im mittleren Bereich des Plangebiets liegt eine Mischung aus klein- und großflächiger, zum Teil dichter Bebauung vor. Westlich der Schweningerstraße befindet sich eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung. Der nördliche Kopfblock wird durch eine relativ dichte und homogene Bestandsstruktur geprägt.

Insbesondere im Bereich südlich der Feldstraße sind Entwicklungspotentiale vorhanden, bedingt durch kürzlich zurückliegende Gebäudeabriss aber auch im Bereich von privaten z.T. ungenutzten und großzügigen Stellplatz- und Erschließungsflächen.

Entlang des Lährer Weges grenzen die Gebäude relativ eng an den Straßenraum an. Hingegen entspricht der Abstand zwischen Gebäude- und Straßenkante entlang der Regensburger Straße ca. 5,0 Meter und somit der in Neumarkt freizuhaltenen Vorgartenzone.

### 3. Gegenwärtige Nutzungen

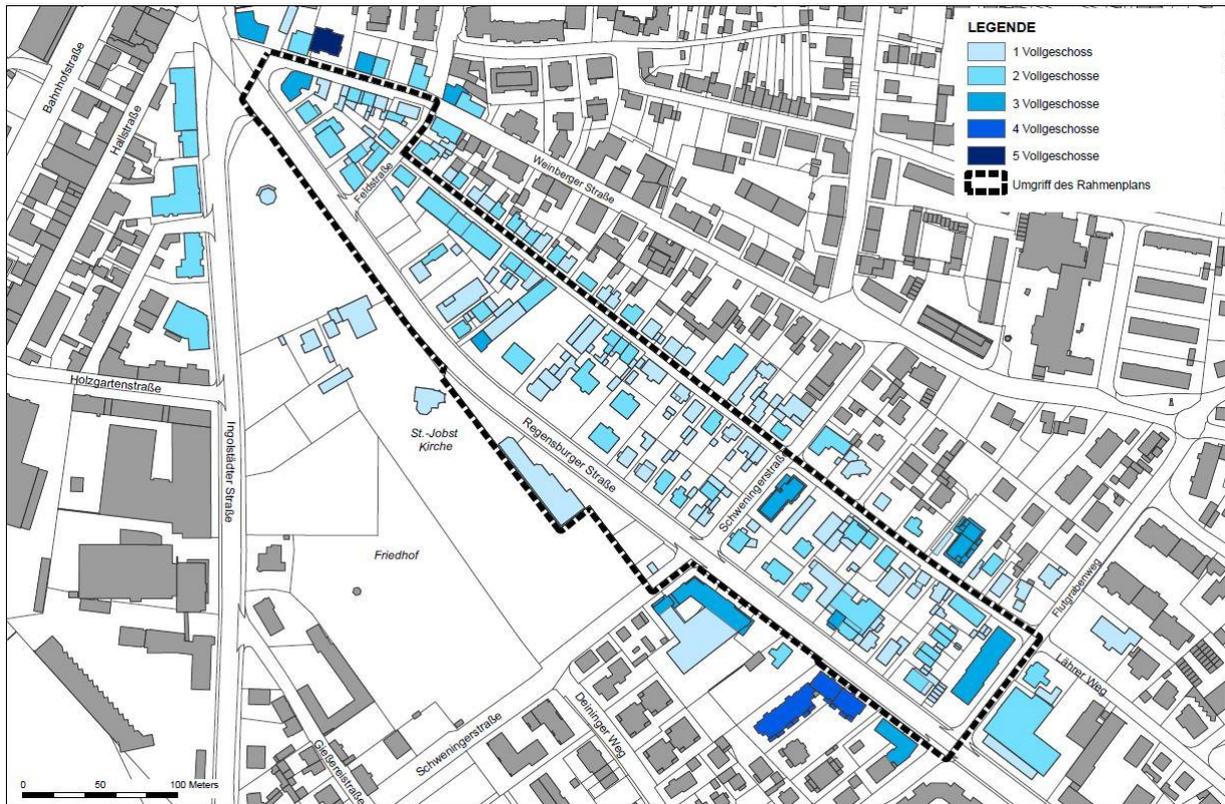


Karte 3: Erdgeschossnutzungen (ohne Maßstab)

Im Plangebiet (siehe Karte 3) zeichnet sich eine Mischnutzung in den Erdgeschossen ab, mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzungen, insbesondere im zugeordneten Bereich des Lährer Weg. Daneben befindet im Plangebiet produzierendes und sonstiges Gewerbe (u.a. Ausstellungs- und Lagerflächen, Werkstätten), Einzelhandelsgeschäfte, diverse Dienstleistungen, Büronutzungen (u.a. Freie Berufe), sowie eine Gastronomie. Einzelne Gebäude bzw. Nebenanlagen, die ehemals gewerblich genutzt wurden, stehen derzeit leer.

Diese Mischnutzung ist der Lage im Stadtgebiet angemessen und sollte in der weiteren Entwicklung gestärkt werden. Darüber hinaus entspricht sie auch den im FNP dargestellten Planungszielen (Darstellung als Mischgebiet).

## 4. Geschossigkeit und Gebäudehöhen



Karte 4: Geschossigkeit (ohne Maßstab)

Die Bestandsgebäude im Plangebiet (siehe Karte 4) weisen überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse auf, wobei in der Regel das Dachgeschoss zusätzlich genutzt wird. Im Süden sowie an der nördlichen Spitze des Plangebietes befinden sich vereinzelt Gebäude mit drei Vollgeschossen.

Der nördliche Kopfblock (siehe Karte 5 und 6) wird geprägt von solitären Gebäuden teilweise aus der Gründerzeit. Sie zeichnen sich durch relativ homogene Trauf- und Firsthöhen, die der im Umfeld vorhandenen Bebauung entsprechen.

Im restlichen Plangebiet sind unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen vorhanden, bedingt durch die Durchmischung an Einzel- und Doppelhäusern mit den niedrigeren gewerblichen Gebäuden.

Im Umfeld ist entlang des Lährer Weges eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Eine höhere Geschossigkeit beginnt im Norden Richtung Theo-Betz-Platz sowie südlich der Kreuzung Regensburger Straße – Schweningenstraße.



Karte 5: Traufhöhen (ohne Maßstab)



Karte 6: Gebäudehöhen (maximale Dachhöhen) (ohne Maßstab)

## 5. Dachformen / -neigungen



Karte 7: Dachformen (ohne Maßstab)

Die prägende Dachform (siehe Karte 7) innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld ist das Satteldach mit Dachneigungen zwischen ca. 35° und 50°. Gleichzeitig sind vor allem bei den gewerblich genutzten Gebäuden sowie bei einzelnen, insbesondere neueren Wohngebäuden Flachdächer vorhanden.

## 6. Bauliche Dichte / Versiegelung

Die bauliche Dichte ist insbesondere im Bereich der lockeren Einzelhausbebauung relativ gering. Im Bereich der gewerblichen bzw. gemischtgenutzten Grundstücke ist der Versiegelungsgrad bedingt durch großflächige Erschließungsflächen hoch.

## 7. Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grün- und Freiflächen. Im Westen grenzen der Eichelgarten sowie der städtische Friedhof an.

Bäume und Gehölzstrukturen bestehen im Bereich der privaten Gärten.

## 8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Regensburger Straße, einer Einfallstraße in die Innenstadt, direkt an eine der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen bzw. Radialachsen angebunden.

Die Funktion der Regensburger Straße als ehemalige Bundesstraße veränderte sich nach Sperrung der Marktstraße und dem Bau der Umgehungsstraße.

An der Regensburger Straße erfolgte ab den Jahren 2018 und 2019 in Anlehnung an den Integrierten Gesamtverkehrsplan (siehe Kap. B 5) eine Umgestaltung des Straßenraumes. In diesem Zuge wurde der Gehweg verbreitert, die Markierung eines Radfahrstreifens vorgesehen sowie die Querungshilfen für den Fußgängerverkehr verbessert.

Die einzelnen Grundstücke werden direkt über die Regensburger Straße bzw. über die übrigen Straßen im Plangebiet erschlossen.

Relativ beengte Straßenräume bestehen im Bereich der Feldstraße und des Lährer Weges, die sich durch seitlich parkende Fahrzeuge noch verschärfen.

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinie 567 an das ÖPNV-Netz angebunden.

## **9. Vorbelastung / Immissionen**

### **9.1. Verkehrslärm**

Für das Plangebiet liegen erste Analyseergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler und Partner, Bamberg) vor. Auf das Plangebiet wirken Schienen- und Straßenverkehrsgeräusche ein. Beim Straßenverkehr leistet insbesondere die Regensburger Straße den relevanten Beitrag.

Hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsgeräusche ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen, die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vorsieht. Hilfsweise können auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) bzw. Mischgebiet (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) mit betrachtet und in die Abwägung eingestellt werden. Da die konkrete Gebietsausweisung noch nicht bekannt ist, wird im Folgenden zunächst auf den schalltechnisch ungünstigeren Fall einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Bezug genommen. Die Berechnungen kommen dabei zu folgenden Ergebnissen:

#### **Freie Schallausbreitung**

Die Berechnungen wurden zunächst bei einer freien Schallausbreitung durchgeführt, bei welcher keine Abschirmwirkung von Gebäuden berücksichtigt wurde. Entlang der Regensburger Straße sind demnach die Lärmwerte am höchsten und nehmen nach Nordosten in Richtung Lährer Weg ab. Bei der freien Schallausbreitung liegen die Tagwerte im gesamten Plangebiet über 55 dB(A), in der Nacht über 50 dB(A). Nur in einem kleinen Bereich am Flutgrabenweg / Lährer Weg liegen die Beurteilungspegel unter 50 dB(A), weiterhin aber über 45 dB(A). Demzufolge werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

#### **Bebauung entlang Lährer Weg**

Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung durch die vorhandenen und geplanten Gebäude wird deutlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags auf der Nordostseite und teilweise auch auf der Südwestseite der Bebauung eingehalten werden. In der Nacht werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) an den Nordostfassaden am Lährer Weg eingehalten bzw. an allen übrigen Gebäudeseiten überschritten.

An der Bebauung entlang des Lährer Wegs unterschreiten die Beurteilungspegel am Tag die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) an allen Fassadenseiten. In der Nacht werden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von 49 dB(A) mit Ausnahme an der Südwestseite einzelner Gebäude ebenfalls unterschritten.

### **Bebauung entlang Regensburger Straße**

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.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den zugewandten Fassadenseiten tags und nachts um bis zu 13/14 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Auch die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) werden tags und nachts deutlich überschritten.

Unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht) betragen die Überschreitungen entlang der Regensburger Straße weiterhin bis zu 4/5 dB(A) Tag/Nacht. An den flankierenden (seitlichen) Fassadenseiten werden zumindest diese Immissionsgrenzwerte am Tag größtenteils eingehalten.

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 bei zukünftigen Planungen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen (siehe auch Kap. F 3).

### **9.2. Gewerbelärm**

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind als das Wohnen nicht wesentlich störend zu bewerten und wären somit verträglich und in einem Mischgebiet zulässig.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, durch die Lärm auf das Plangebiet einwirkt, gegen die Schutzmaßnahmen getroffen werden müssten.

## E ZUSAMMENFASSUNG DER ANALYSE



Karte 8: Rahmenbedingungen 1 (ohne Maßstab)

Zusammenfassend werden folgende Rahmenbedingungen für die Planung erfasst (siehe Karte 8). Insgesamt lässt sich ein Bedarf der Nachverdichtung und Erhöhung der Geschossigkeit insbesondere entlang der Regensburger Straße, als Einfallstraße in die Innenstadt, feststellen. Die Breite des Straßenraumes wird im Bereich des Plangebietes derzeit kaum durch bauliche Strukturen gefasst.

Aufgrund der Verkehrsbelastung entlang der Regensburger Straße sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen notwendig. Zunächst wäre zu prüfen, inwieweit durch Gebäudestellungen und Gebäudelängen entlang der relevanten Schallquelle Abschirmwirkungen erzielt und so die rückliegenden Bereiche vor dem Lärmeintrag geschützt werden können.

Der nördliche Kopfblock wird in seiner Bestandsstruktur und baulichen Dichte als überwiegend homogen analysiert. Die Bebauung, insbesondere entlang der Regensburger Straße sowie an dessen Spitze, steht im baulichen Zusammenhang mit der Umgebung und ist der Nähe zur Innenstadt angemessen.

Im mittleren Plangebiet ist der Bedarf der Umstrukturierung aufgrund der lückigen und heterogenen Bebauung am höchsten. Bei der Konzeption ist die Kleinteiligkeit der Bestandsbebauung nördlich des Lährer Weges zu berücksichtigen.

Im Süden der Schweningerstraße zeichnen sich mit der dreigeschossigen Zeilenbebauung bereits Ansätze der Nachverdichtung ab. Die Nutzungen im Erdgeschoss weisen ein relativ ausgeglichenes Mischungsverhältnis auf. Der Druck zur Umnutzung und Umstrukturierung ist somit im Vergleich zum mittleren Plangebiet geringer.

Die langgestreckten Straßenblöcke weisen keine fußläufigen Verbindungen zwischen Regensburger Straße und Lährer Weg auf.

Grünflächen und Gehölzbestände befinden sich nur innerhalb privater Gärten, der Versiegelungsgrad im Bereich der gemischtgenutzten Grundstücke sehr hoch.

Aus den Rahmenbedingungen lassen sich dementsprechend folgende Planungsziele ableiten:

- Bebauung entlang der Regensburger Straße mit Lärmschutzwirkung
- Sicherstellung der Mischnutzung entlang der Regensburger Straße
- Nutzung der Nachverdichtungspotentiale insbesondere entlang der Regensburger Straße durch Erhöhung der baulichen Dichte und Geschossigkeit
- Berücksichtigung der Kleinteiligkeit entlang des Lährer Weges
- Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes, Freihalten der grünen Vorgartenbereiche

## F KONZEPT

### 1. Räumliches Konzept des Rahmenplanes

Aufbauend auf die planerischen Vorgaben und die Bestandsanalyse geht der Rahmenplan (siehe Karte 9) von einer relativ behutsamen Ergänzung und Umstrukturierung des Bestandes aus. Die bauliche Dichte wird entsprechend der Innenstadtnähe sowie dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung erhöht.



Karte 9: Konzept (ohne Maßstab)

Entlang der Regensburger Straße wird eine drei- bis viergeschossige Zeilenbebauung mit (z.B. drei Vollgeschosse plus zurücktretendes Staffelgeschoss) entwickelt. Die Raumkanten definieren den Straßenraum der Einfallstraße in Richtung Innenstadt. Die rückliegende Bebauung wird durch die Abschirmwirkung vor Lärm geschützt. Auch die Bereiche südlich der Regensburger Straße angrenzend an den Friedhof werden mit einbezogen. Die bereits vorhandene, drei- bis viergeschossige Bebauung südlich der Regensburger Straße wird

fortgeführt. Auch in Nähe der denkmalgeschützten Friedhofskirche erscheint eine Erhöhung der baulichen Dichte als städtebaulich verträglich. Die vorgesehene Entwicklung setzt den Friedhof in einen neuen städtebaulichen Kontext. Die Entwicklung hin zu einer höheren Geschossigkeit wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt als angemessen erachtet.

Eine Abstufung auf zwei- bis drei Geschosse sowie die Entwicklung einer lockeren Bebauung aus Einzelhäusern und Häuserreihen entlang des Lährer Weges reagiert auf die vorhandene Kleinteiligkeit der gegenüberliegenden Straßenseite. Zudem wird eine punktuelle Nachverdichtung in zweiter Reihe vorgesehen. Der Kopfblock im Norden des Plangebietes greift die bereits prägende Bestandsstruktur und Dichte aus drei- bis viergeschossigen Solitären der Umgebung auf.

Die Nutzung des Plangebietes wird unterteilt: Entlang der Regensburger Straße wird entsprechend der bereits vorhandenen Lärmimmissionen eine durchmischte Nutzung, entlang des Lährer Weges Wohnen entwickelt. Die Mischnutzung entlang der Regensburger Straße kann beispielsweise durch mehrgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude oder Wohngebäude mit Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss realisiert werden. Innerhalb des südöstlichen Blocks wird durch ein zentrales Gebäude mit hoher Grundfläche der ggf. erhöhte Raumbedarf für Gewerbe berücksichtigt.

Als städtebaulich verträgliche Dachformen werden das Satteldach und das Flachdach angesehen. Eine Beschränkung auf zwei Dachformen trägt zu einem einheitlichen städtebaulichen Gesamtbild bei. Das Flachdach wird aufgrund der Möglichkeit einer Dachbegrünung und der vollen Ausnutzung der Gebäudehöhe als zeitgemäßes Element berücksichtigt.

Öffentliche, fußläufige Durchwegungen verbessern die Durchlässigkeit im Plangebiet und stärken die Bezüge zur gegenüberliegenden Straßenseite, insbesondere zur St. Jobst Kirche, zum Stadtfriedhof und Eichelgarten.

Durch die bereits erfolgte Umgestaltung der Regensburger Straße wurden die Bedingungen für Fuß- und Radverkehr sowie die Begrünung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen verbessert. Zusätzlich sieht der Rahmenplan entsprechend der Vorgartensatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Begrünung einer 5,0 m breiten Vorgartenzone vor.

Eine zusätzliche Durchgrünung innerhalb des Plangebietes ist durch Baumpflanzungen, die Begrünung privater Flächen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünungen zu erwirken.

## 2. Fortschreibung Maßnahmenkonzept des Rahmenplanes



Abb. 5: Fortschreibung des Maßnahmenkonzeptes für des Plangebiet, Städtebauliches Rahmenkonzept Regensburger Straße

Das Maßnahmenkonzept des bestehenden Rahmenplanes „Regensburger Straße“ (vgl. Kap. 4) kann entsprechend dem neu entwickelten Konzept innerhalb des Plangebietes fortgeschrieben werden.

Die bisher vorgesehene lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entlang der Regensburger Straße wird ersetzt durch mehrgeschossige Büro-/Verwaltungsgebäude bzw. Wohngebäude mit Nicht-Wohnnutzung im EG entlang der Regensburger Straße. Zudem wird die Signatur für Lärmschutzvorkehrungen ergänzt.

Die rückliegenden Bereiche werden der Wohnnutzung vorbehalten. Zur Nutzung des Nachverdichtungspotentiales werden Geschosswohnungen vorgesehen.

Auch die Bereiche südlich der Regensburger Straße, angrenzend an den Friedhof werden zur Entwicklung einer mehrgeschossigen Bebauung vorgesehen. Der ursprüngliche Rahmenplan aus dem Jahr 2000 sieht für den Bereich ebenerdige Stellplatzflächen und öffentliche Grünflächen vor. Die Ausweisung öffentlicher Grünflächen erscheint jedoch aufgrund der nicht gegebenen Aufenthaltsqualität entlang der Regensburger Straße als nicht zweckmäßig. Öffentliche Stellplätze für die Nutzung des Friedhofes befinden sich weiter nördlich entlang der Regensburger Straße. Die geplante Fortführung der im südlichen Anschluss an das Plangebiet bereits vorhandenen drei- bis viergeschossigen Bebauung wird für diesen Bereich als angemessen erachtet, um zentrumsnahe Nachverdichtungspotentiale zu nutzen.

### 3. Mögliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Konzeptes könnten im Rahmen eines Bebauungsplanes folgende Festsetzungen beitragen:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
- Regelung der Erdgeschossnutzung im Mischgebiet, um Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe sicher zu stellen
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Wahrung der Eigenart des Gebiets (z.B. Vorgartenzone entlang Regensburger Straße)
- Festsetzungen von Baulinien bzw. bedingte Festsetzungen zur zeitlichen Reihenfolge entlang der Regensburger Straße um Abschirmwirkung zu erzeugen und rückliegende Bereiche vor Lärm zu schützen
- Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm bspw.
  - Architektonische Selbsthilfe durch Grundrissorientierung
  - Ggfs. Schallschutzkonstruktionen
  - Evtl. Einbau schallgedämmter Lüfter in Schlafräumen
  - Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen)
- Festsetzung der maximalen Wandhöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse mit einer moderaten Erhöhung an der Regensburger Straße und Berücksichtigung des Bestandes am Lährer Weg
- Gestalterische Vorschriften wie u.a. zulässiger Dachformen, Regelungen zur Fassadengliederung um Kleinteiligkeit am Lährer Weg zu berücksichtigen
- Wegeverbindung zwischen Regensburger Straße und Lährer Weg
- Grünordnerische Festsetzungen
- Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Festsetzungen unter Rücksichtnahme der vorhandenen Parzellierung, Eigentumsverhältnisse und Bestandsbebauung soweit wie möglich.





- LEGENDE**
-  Gebäude
  -  Umgriff des Rahmenplans





- LEGENDE**
- Dienstleistungen
  - Einzelhandel - sonstiges
  - Büro, z.B. Freie Berufe (Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten...)
  - Gaststätte / Hotel / Cafe / Imbiss
  - Gewerbe - produzierendes
  - Gewerbe sonstiges
  - Nebenanlage
  - Soziale, kulturelle und religiöse Einrichtungen
  - Wohnen
  - Umgriff des Rahmenplans





- LEGENDE**
- 1 Vollgeschoss
  - 2 Vollgeschosse
  - 3 Vollgeschosse
  - 4 Vollgeschosse
  - 5 Vollgeschosse
  - Umgriff des Rahmenplans

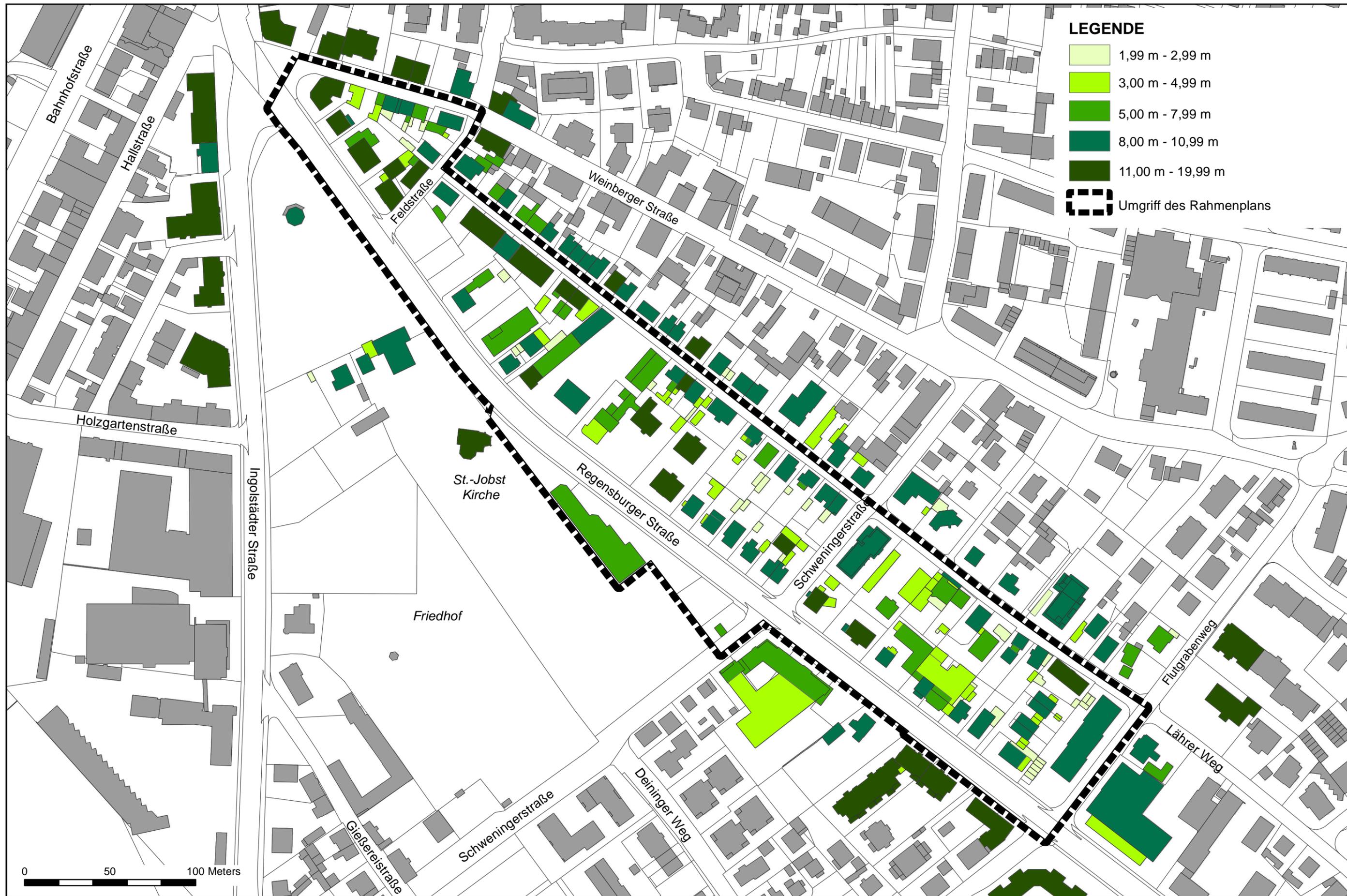




**LEGENDE**

- 1,99 m - 2,99 m
- 3,00 m - 4,99 m
- 5,00 m - 7,99 m
- 8,00 m - 10,99 m
- 11,00 m - 19,99 m
- Umgriff des Rahmenplans







- LEGENDE**
- Flachdach
  - Krüppelwalmdach
  - Pulldach
  - Satteldach
  - Walmdach
  - Sonstiges
  - Umgriff des Rahmenplans





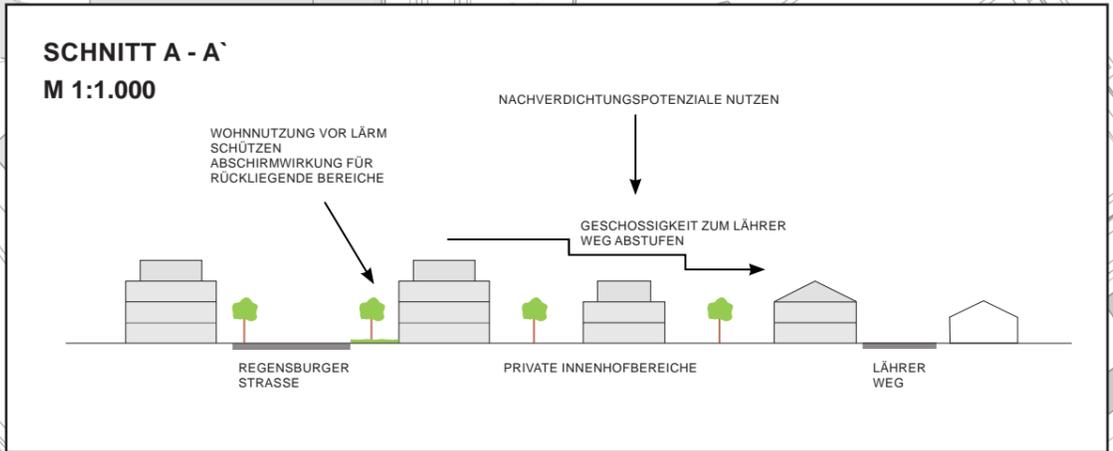
- LEGENDE**
- bebaute Bereiche
  - bisher unbebaute Flächen
  - Bahnlinien
  - bedeutsame öffentliche Grünflächen
  - öffentliche Plätze
  - öffentlicher Straßenraum
  - Gebäude
  - Umgriff des Rahmenplans
  - Lärmimmission
  - Markante Eckausbildung
  - Bezug zur Innenstadt
  - Langgestreckte Blöcke ohne fußläufige Verbindung zw. Regensburger Straße und Lärer Weg
  - Kleinteilige Bebauung entlang Lärer Weg

0 50 100 Meters





- LEGENDE**
- Grenze des Planungsgebietes
  - Wohnnutzung erhalten, Nachverdichtungspotenziale nutzen
  - Mischnutzung stärken, Wohnen im Obergeschoss
  - Vorgartenzone betonen und begrünen
  - Durchgrünung verbessern
  - Raumkanten ausbilden, Lärmschutz beachten
  - Kleinteiligkeit entlang Lärner Weg beachten, Fassaden gliedern
  - ◀ Durchwegung herstellen
  - ← Bezüge stärken
  - Mögliche Bebauung
  - II-III Anzahl der Vollgeschosse
  - FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - SG Staffelgeschoss
  - Bereits umgesetzte Straßenraumgestaltung entlang Regensburger Straße



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Rahmenplan „Regensburger Straße / Lärner Weg“  
Karte 9: Konzept  
Maßstab 1:2.000