

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan
„Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“
der Stadt Neunburg vorm Wald

1. Lage und Bestandssituation

Das 1,60 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Altstadt. Das Plangebiet ist begrenzt durch die anliegende Wohnbebauung, nordöstlich durch die Neukirchner Straße (St2040).

Das Gelände im Geltungsbereich ist ziemlich eben und bewegt sich zwischen 397.00 und 399.00 m.ü.NN.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für sonstige Sondergebiet nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO bereitzustellen. Durch das Sondergebiet sollen Wohnflächen mit Einzelhandelsflächen kombiniert werden.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Roßkopf plant die F.EE Versorgungswerk GmbH & Co.KG als Grundstückseigentümerin das Bauprojekt „Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neunburg v. W. von 2014 soll die Entwicklung des Bereichs mit dem fast in Nachbarschaft liegenden Grundstück Stadthalle/Edeka in der stadtplanerischen Einordnung gleich gestellt werden bzw. eine Einheit bilden.

Einkaufen und Wohnen

In der Stadt Neunburg v.W. (das Einzugsgebiet wird im Einzelhandelskonzept vom Okt. 2014 mit 23.200 Einwohnern angegeben, das Einzelhandelskonzept ist bei der Stadt Neunburg einsehbar, liegt jedoch den Bebauungsplanunterlagen nicht bei) hat sich in den letzten 20 Jahren das Einzelhandelsangebot aus dem Altstadtkern heraus in Richtung großflächiger Anbieter verschoben. Standorte sind das Gewerbegebiet an der Industriestraße, die Dorrerstraße, das Stadthallenareal und die Amberger Straße. Seit diesen Verlagerungen an den Rand des Stadtkerns bzw. weit außerhalb hat sich die Neunburger Altstadt immer mehr von einem Geschäftsstandort zu einem Quartier mit Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie und nur mehr ein paar kleineren Läden gewandelt.

In Ballungsgebieten führt die große Nachfrage nach Wohnungen bereits dazu, dass Investoren immer stärker bisher ungenutzte Dachflächen von großflächigen Einzelhandelsobjekten zur Bebauung mit Wohnungen nutzen. Diese Verdichtung ist auch bei der Bebauung der ehemaligen Gärtnerei Rosskopf geplant: Ebenerdig Einzelhandelsflächen und Parkplätze, darüber Mietwohnungen und sonstige mit der Bebauung des Areals in einem sonstigen Sondergebiet verträgliche Nutzungen.

Nutzungsbereiche ebenerdig:

- ca. 4.500 qm Einzelhandels- und sonstige nicht störende Gewerbeflächen
- ca. 8.000 qm Parkplätze und Verkehrsflächen
- ca. 1.000 qm unbebaute Grün- und Grenzabstandsflächen

Nutzungsbereiche über den Einzelhandelsflächen:

- ca. 6.000 qm Wohnen

Es sollen ca. 50 bis 60 Wohnungen für Singles, Paare und Familien entstehen, möglichst Barriere frei. Größe und Zahl der Wohnungen richten sich vorrangig nach dem Bedarf des Unternehmens F.EE GmbH, es sind jedoch auch Angebote für Senioren und sonstige Mietinteressenten vorstellbar. Geplant ist, einen Teil der Wohnungen nach den Richtlinien des staatlich geförderten Wohnungsbaus (WFB 2012) und der „DIN 18040 – Barriere freies Bauen“ zu errichten.

Mit dem Projekt verbindet die F.EE Versorgungswerk GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin und Bauherrin die Absicht, einen Ort in der Stadt Neunburg

vorm Wald zu schaffen, den Kunden, Mieter und Besucher als einladend, lebenswert, attraktiv, aber auch funktional und kundenorientiert empfinden.

Der Bebauungsplan definiert den baulichen Rahmen. Die Bebauung des Baugebiets „Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“ soll über einen Architektenwettbewerb entschieden werden. Mit dem Wettbewerb, bei dem die Stadt Neunburg v.W. und die Regierung (Städtebauförderung) beteiligt sind, sollte es nach der Intention der Grundstückseigentümerin gelingen, ein Projekt zu schaffen, das in der Öffentlichkeit Akzeptanz findet und über die Region hinaus als architektonisches Aushängeschild wahrgenommen wird.

Nach Realisierung des Projekts soll auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Roßkopf ein neuer Treffpunkt für Einkaufen und Wohnen in der Stadt Neunburg vorm Wald entstehen.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan momentan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald ist die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Sonstigen Sondergebieten.

3.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Bebauungsplangebietes verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Bebauung
- Berücksichtigung eines Baufensters zur anliegenden Bebauung
- Entsprechende Ermittlung der umwelttechnischen Belange
- Entsprechende Berücksichtigung der schallschutztechnischen Belange.

3.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der „Neukirchner Straße“ (St2140). Hier soll die Hauptzufahrt erfolgen. Eine Nebenzufahrt soll über die „Aschenbrennerstraße“ angeordnet werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die Erschließung ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt im Mischsystem.

3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.
Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt.

3.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

3.7 Bodendenkmal und Altlasten

Hinweise auf ein Bodendenkmal im Plangebiet sind nicht bekannt.
Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

3.9 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

3.10 Schallschutz

Die schallschutztechnischen Belange werden durch die Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro GEO.VER.S.UM. vom 11.07.2019 berücksichtigt.

3.11 Begründung zur Grünordnung

Mit der Erstellung der Grünordnung, sowie des Umweltberichts wurde das Büro Blank aus Pfreimd beauftragt. Im weiteren Verfahren werden die naturschutzfachlichen, sowie artenschutzrechtlichen Belange entsprechend ermittelt und gewürdigt.

4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Neunburg vorm Wald, den 09.07.2019

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH
Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald



.....
Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat der Stadt Neunburg vorm Wald hat amdie vorstehende
Begründung vom zum Bebauungsplan vom beschlossen.

Neunburg vorm Wald, den

STADT Neunburg vorm Wald

Herr Martin Birner
1. Bürgermeister