

# 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 1,53 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 ein „sonstiges Sondergebiet“ nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO bereitzustellen. Im Sondergebiet sollen Wohnflächen mit Einzelhandelsflächen kombiniert werden. Dabei sind die Verkaufsflächen entsprechend festzusetzen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Roßkopf plant die F.EE Versorgungswerk GmbH & Co.KG als Grundstückseigentümerin das Bauprojekt „Alte Gärtnerei – Stadtmarkt und Wohnen“. Mit der ergänzenden Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept der Stadt Neunburg vorm Wald durch die GMA, München, wurde die Verträglichkeit des Bauvorhabens am geplanten Standort nachgewiesen. Die Entwicklung des Bereichs mit dem fast in Nachbarschaft liegendem Grundstück Stadthalle/Edeka ist in der stadtplanerischen Einordnung gleichgestellt bzw. bildet eine Einheit.

## **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, nur die ergänzende Stellungnahme durch die GMA vom 29.01.2020) in den letzten 20 Jahren hat sich 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 im Erdgeschoss:

- ca. 4.445 qm Einzelhandels- und sonstige nicht störende Gewerbeflächen (nur Verkaufsfläche)
- Schank- und Speisewirtschaft
- 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.

Der Wohnbaulandbedarf für die Stadt Neunburg wurde entsprechend ermittelt. Dieser liegt in der Fassung vom 28.01.2020 bei der Stadt Neunburg vor. Insgesamt wurde ein Bedarf von 27,8 ha ermittelt, dem steht ein Innenentwicklungspotenzial von 13,0 ha gegenüber. Dabei sind die Flächen für die geplanten Wohnungen bereits mit berücksichtigt.

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 qualitätvollen 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 für den Einzelhandel erfolgen. Eine Nebenzufahrt soll über die „Aschenbrennerstraße“ angeordnet werden. Hier ist die Zufahrt für die Wohnnutzungen vorgesehen. Im Durchführungsvertrag soll klar definiert werden, welche Zufahrten für den Einzelhandel und für das Wohnen zulässig sind.

#### 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 Trenn- bzw. Mischsystem.

Dabei soll vorrangig die Versickerung des Niederschlagswassers in Betracht kommen.

Für die Versorgung mit Strom wird eine Trafostation laut Versorgungsunternehmen erforderlich. Der Standort wird im Zuge der Baugenehmigung festgelegt und dargestellt.

Die Wasserversorgung ist grundsätzlich gesichert. Anschlüsse sind hier bereits vorhanden.

### 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 Grundschutz 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. Genehmigungsfreistellungsverfahrens 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 05.10.2020 berücksichtigt.

Es wurden mit einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 Festsetzungen getroffen, die den Lärmschutz sicherstellen für umliegende Nutzungen vor Gewerbelärm, der vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeht.

Es wurden weiterhin Festsetzungen getroffen, die den Lärmschutz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor Verkehrslärm und Gewerbelärm sicherstellen.

Insbesondere sind auf Teilfläche 1 Maßnahmen für schützenswerte Wohnnutzungen zu treffen, die den Schutz vor Emissionen gewährleisten, die gegebenenfalls die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) übersteigen. Hierzu zählen beispielsweise (nicht abschließende Aufzählung) Maßnahmen wie Wandelgänge, Prallscheiben, nicht zu öffnende Fenster oder Festverglasungen und rückversetzte Fassaden.

### 3.11 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen (festgesetzte Pflanzpflichten) erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Sondergebiet; Steigerung der Attraktivität des Stadtmarktes
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Ortsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas

- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner im städtischen Bereich
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Sondergebiets sicherzustellen, sind im Sondergebiet mindestens 30 % der nicht überbaubaren Flächen mit Gehölzen zu begrünen, die eine Mindestwuchshöhe von 2 m aufweisen. Zudem ist pro 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Es sind hier Bäume anrechenbar, die eine Endwuchshöhe von 5 m erreichen.

Mit den Maßnahmen kann eine entsprechende Gestaltung und ausreichende Ein- und Durchgrünung der Bauflächen erreicht und zur Umsetzung der o.g. Ziele beigetragen werden.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 51 und 52 der Gemarkung Schwand in der Stadt Schönsee erbracht. Die Ausgleichs-/Ersatzfläche liegt nördlich des geschlossenen Ortsbereichs von Schwand, überwiegend im Bereich eines bisherigen Grünlandbestandes. An der Südgrenze sind Felsablagerungen und Altgrasfluren ausgeprägt. Der westliche Teil wird derzeit als Acker genutzt. Es wird eine Teilfläche von 5.508 m<sup>2</sup> für das vorliegende Eingriffsvorhaben angesetzt.

Die im Einzelnen durchzuführenden Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (§ 13 der Satzung) festgesetzt, und konsequent umzusetzen (Pflanzung von Obsthochstämmen und eines Großbaums; Entwicklung einer extensiver Wiesen mit Altgrasstreifen; zusätzliche Strukturelemente).

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten sollen dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können bzw. die

Kompensationsmaßnahmen möglichst bald zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche führen.

Da der Umfang der vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem ermittelten Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

#### 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 26.11.2020

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 am .....die vorstehende Begründung vom ..... zum Bebauungsplan vom ..... beschlossen.

Neunburg vorm Wald, den .....

**STADT Neunburg vorm Wald**

---

Herr Martin Birner  
1. Bürgermeister