



## Bebauungsplan „166 – Milchhofstraße“

**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 .....	2
3.	Planverfahren .....	3
4.	Planungskonzept .....	4
5.	Flächennutzungsplan .....	5
6.	Immissionsschutz - Verkehrslärm.....	5
7.	Auswirkung der Planung.....	5

Stand: 08.03.2021

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt Rathausplatz 1 92318 Neumarkt i.d.OPf.	Bökenbrink Planen & Beraten Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth
--	---

## 1. Planungsanlass

Ein Investor plant die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, sowie einem Bürogebäude auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Burgis zwischen Milchhofstraße, Altdorfer Straße und Carl-Zinn-Str. Eine Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) war nicht gegeben, da das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) dem Umgebungsmaßstab nicht entsprechen, sondern diese übersteigen.

Der Sachverhalt einschließlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen, wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 09.12.2019 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: Bebauungskonzept Investor, Visualisierung, Ansicht Vogelperspektive Altdorfer Straße (Berschneider + Berschneider)**

## 2. Plangebiet

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24.09.2020 getroffen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Die Grundstücke mit den Fl. Nr. 1118/2 und 1118/18, Gemarkung Neumarkt, im Norden,
- Die Carl-Zinn-Straße im Osten,
- Die Milchhofstraße im Süden,
- Die Altdorfer Straße im Westen.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,16 ha und ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

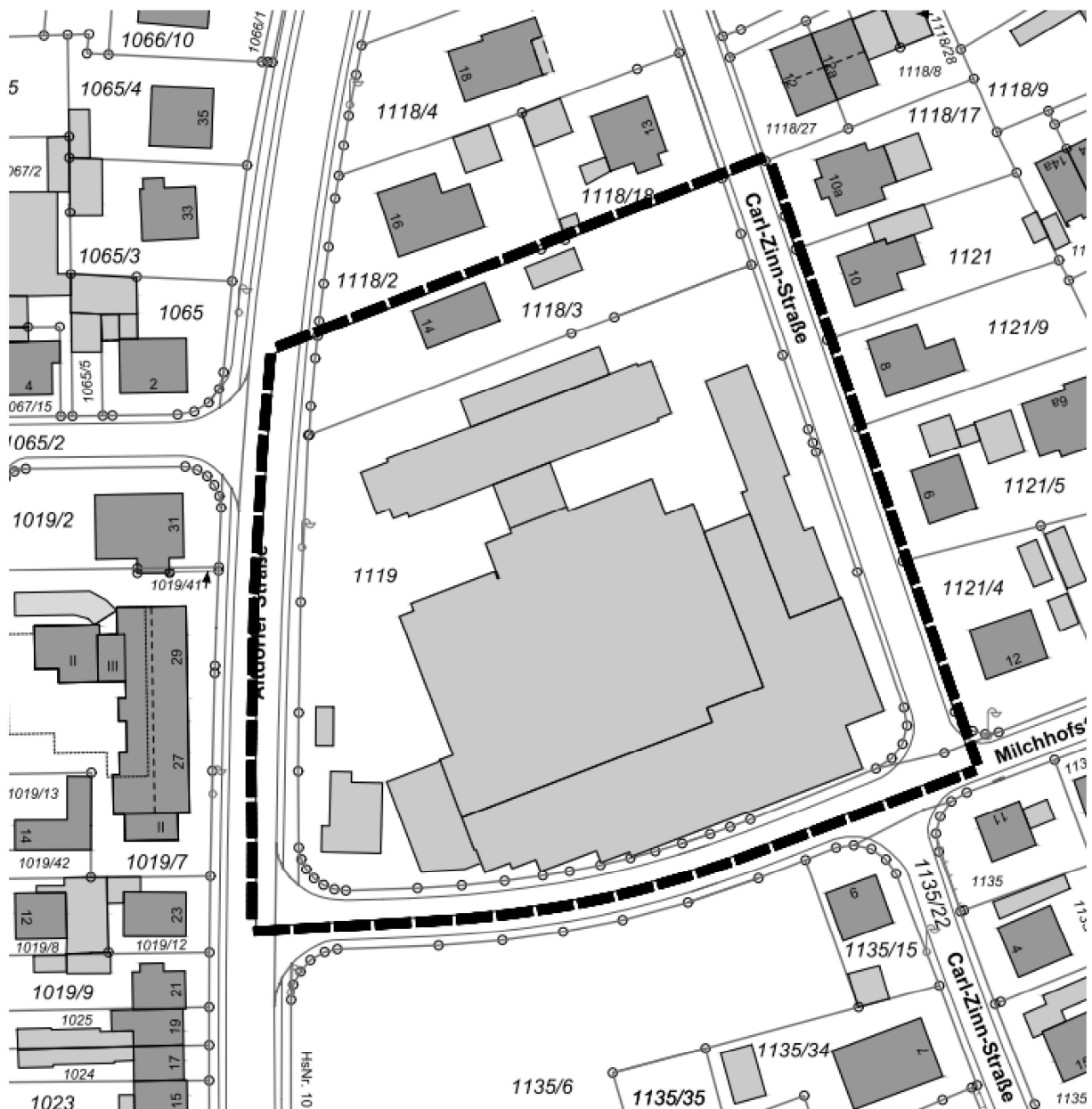


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

### 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.

#### 4. Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes zur Schaffung von neuem Wohn- und Arbeitsraum in Neumarkt. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Bestandsstraße gegeben. Für den ruhenden Verkehr sind eine Tiefgarage unterhalb der Bebauung, sowie Stellplätze im öffentlichen Raum entlang der Milchhofstraße und der Carl-Zinn-Straße geplant. Hierzu soll ein Längsparkerstreifen auf der Vorhabenseite erstellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden zwei Baufenster mit unterschiedlicher Anzahl an Vollgeschossen entstehen. Im östlichen Bereich zur Altdorfer Straße kann so eine dreigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem viertem Obergeschoss entstehen. Während im westlichen Bereich zur Carl-Zinn-Straße eine zweigeschossige Bebauung mit zurückversetztem dritten Obergeschoss den Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern erleichtert. Für die obersten Geschosse sind Baugrenzen im Baufenster vorgesehen. Die Gebäude sollen entlang der Altdorfer Straße im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss als durchgängige Baukörper dargestellt werden, um eine Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehrslärm mit positiven Auswirkungen auf den Innenbereich erzielen zu können.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist im Mischgebiet ein Geschäfts- und Bürobereich vorgesehen. Dieser Mischgebietenbereich stellt den Übergang zwischen dem Gewerbe im Süden der Firma Lammsbräu zur nördlichen Wohnbebauung dar.



Abbildung 3: Vorentwurf Planzeichnung

## 5. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Im Planungsprozess wurde geprüft, welche Gebietsausweisung künftig erfolgen kann.

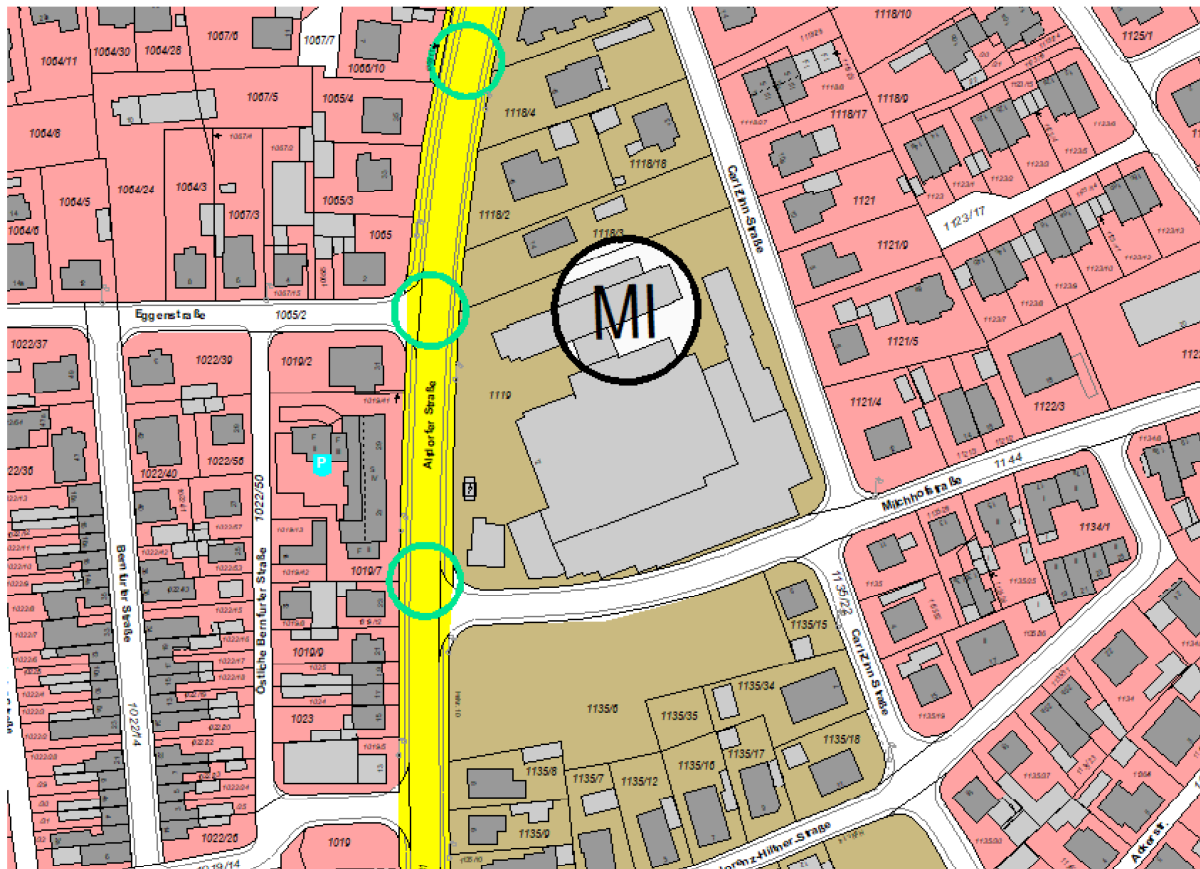


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan

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 ein schalltechnisches Gutachten (Hook & Partner Sachverständige, Regensburg) angefertigt, das sich in Erstellung befindet.

## 7. Auswirkung der Planung

Mit der Planung soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms könnten durch bestimmte Gebäudestellungen Abschirmwirkungen mit positiven Auswirkungen auf den Blockinnenbereich erzielt werden. Des Weiteren soll die bereits bestehende Wohnnutzung in der Umgebung durch den Bau der Mehrfamilienhäuser gestärkt werden und durch Geschäfts- und Büroflächen im Süden des Geltungsbereiches ein Übergang der Gewerbeflächen im Süden (Lammsbräu) zur Wohnbebauung im Norden geschaffen werden.