Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0049/2004** **öffentlich** **08.09.2004**
5. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg XII B "Boschstraße" **Beschluss über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung** **Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: H. Babl**		
Beratungsfolge	**22.09.2004 Bauausschuss** **04.10.2004 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes der 5. Bebauungsplanänderung Amberg XII B in der Fassung vom 22.09.2004

- die Abwägung über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Anlass der Änderung:

Die Gewerbebau Amberg beabsichtigt auf dem Gelände Ecke Barbarastraße / Regensburger Straße (ehem. Reifen Wagner) einen „Drive In“ der Fa. Burger King mit Gastraum und den erforderlichen Stellplätzen zu errichten. Als Standort ist das Grundstück durch die Lage an der Regensburger Straße gut geeignet.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der rechtskräftige Bebauungsplan weisen für das Baugrundstück unterschiedliche Gebietstypiken auf. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet (MI), im Bebauungsplan jedoch als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Maßgeblich ist der rechtskräftige Bebauungsplan. Planungsrechtlich gehört die beabsichtigte Nutzung zu den Schank- und Speisewirtschaften. Diese sind gemäß § 8 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Gewerbegebiet nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Planungsinhalt:

Die Gebietstypik wird für den Änderungsbereich von bisher Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert. Es entsteht somit ein zusammenhängender Mischgebietstreifen entlang der Barbarastraße, wie im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits dargestellt, bis hin zur Regensburger Straße. Die Festsetzungen im Hinblick auf Dichte, Höhe und Bauweise werden vom bestehenden Mischgebiet übernommen. Aufgrund der Emissionen des Fahrverkehrs an der Regensburger Straße sowie im Kreuzungsbereich Regensburgerstraße / Barbarastraße ist in der betreffenden Teilfläche (Änderungsbereich) des Mischgebietstreifens Wohnen nicht zulässig. Weiterhin sind, wie im restlichen Mischgebiet bereits festgesetzt, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Erschlossen wird das Gelände mit einer Einfahrt von der Regensburger Straße aus; von der Barbarastraße aus ist eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen, wobei ein Linksabbiegen für die Fahrzeuge aus Richtung Regensburger Straße unterbunden werden soll. Eine Zufahrt zum Burger King ist nur von der Regensburger Straße und von der Barbarastraße aus Richtung Leopoldstraße möglich, eine Ausfahrt nur in die Barbarastraße zulässig. Dieser Art der Fahrerschließung wird von den Fachbehörden zugestimmt, wenn durch eine zweispurige Aufweitung der Barbarastraße in Richtung Regensburger Straße ab der Ein- und Ausfahrt zum Burger King die Leistungsfähigkeit der Kreuzung verbessert wird. Diese Aufweitung mit separater Rechtsabbiegespur und Verlegung des Gehweges ist vom Bauträger, der Gewerbebau Amberg GmbH, auf eigene Kosten herzustellen; über die Baumaßnahme ist mit der Stadt Amberg eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

An der Regensburger Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zwischen dem Geh- und Radweg und der Straße ein schmaler Grünstreifen festgesetzt. Wegen der schweren Umsetzbarkeit sowie der Verschmälerung des Geh- und Radweges scheint es aus heutiger Sicht sinnvoller, das vorhandene grünordnerische Konzept beim Audi-Autohaus, nämlich die Anpflanzung von großen Straßenbäumen auf Privatgrund hinter dem Geh- und Radweg, bis an die Einmündung der Barbarastraße fortzuführen. Dies wird im Änderungsbereich festgesetzt und die Umsetzung durch eine Bürgschaft im Genehmigungsverfahren gesichert.

Eine Altlastenuntersuchung der Baugrundstücke wurde von der Fa. CDM (Nürnberg), beauftragt durch die Gewerbebau Amberg GmbH, im August 2003 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in einem umfangreichen Bericht vor und fließen in das Änderungsverfahren ein. Erforderliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan beschrieben; über die fachgerechte Altlastenbehandlung ist vom Bauträger vor der Baugenehmigung eine Vereinbarung mit der Stadt Amberg abzuschließen. Wesentliche Verunreinigungen sind im ehemaligen Tankstellenbereich und beim Hydraulikstempel erkundet worden; auch die zur Befestigung verwendete Hochofenschlacke ist entsprechend zu behandeln. Der Gutachter schlägt eine Bodensanierung mit fachgerechter Entsorgung vor.

Verfahrensablauf:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2004 des Bebauungsplanänderungsbeschlusses vom 24.05.2004 wurde in der Zeit vom 12.07. bis 11.08.2004 die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt; gleichzeitig wurden einige wichtige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ging nur eine einzige Anregung ein. Bei der Trägerbeteiligung wurden vier relevante Stellungnahmen abgegeben.

Im Änderungsbereich sind folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Amberg enthalten: 2032/9, 2032/10, 2032/31, 2032/19, 2024/127 (Teilfläche), 2024/89 (Teilfläche).

Abwägung und Planänderungen:

Die Bürgereinwendungen von Anwohnern nördlich der Regensburger Straße richten sich gegen befürchtete Lärmbeeinträchtigungen, vor allem nachts. Zur Klärung wurde ein Schallimmissionsschutzgutachten durch die Firma BIG (Röthenbach a. d. Pegnitz) beauftragt. Zur Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte sind mehrere Auflagen zu erfüllen: keine Nachtanlieferung, Grenzwerte für haustechnische Einrichtungen und eventuell eine Lärmschutzwand an der Regensburger Straße (genauere Angaben erst nach Stellungnahme der Immissionsschutzbehörden). Da die Auflagen betriebsspezifisch, jedoch nicht baugebietsspezifisch sind, können sie nur ins Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden.

Bezüglich der Altlastenproblematik wurde bereits ein Gutachten durch die Firma CDM (Nürnberg) erstellt, welches nun von den Fachbehörden bestätigt wurde. Danach ist eine Bodensanierung in dreierlei Bereichen erforderlich: Bodenentsorgung im Umfeld der früheren Eigenverbrauchstankstelle und des Hydraulikstempels sowie entsprechende Behandlung der Hochofenschlacke im Unterbau. Aufgrund der Richtlinien für die Behandlung der Altlasten in der Bauleitplanung muss die Stadt Amberg bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nicht nur die Altlasten untersucht und bewertet, sondern auch die entsprechende Behandlung und Sanierung rechtlich gesichert haben. Deshalb ist vorher eine Vereinbarung mit dem Bauträger über die Durchführung der notwendigen Maßnahmen abzuschließen.

Die Fachbehörden sind übereinstimmend der Auffassung, dass ein direktes Ausfahren zur Regensburger Straße aus Sicherheitsgründen nicht möglich ist, nur ein Einfahren; die Linksabbiegespur in der Regensburger Straße ist durch entsprechende Markierung für drei PKW zu verlängern. Von der Barbarastraße soll das Einfahren nur von Süden her zulässig sein, während dort nach beiden Seiten ausgefahren werden soll. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Einmündung der Barbarastraße in die Regensburger Straße soll eine separate Rechtsabbiegespur mit einer Länge von ca. 45 m angebaut werden. Diese Maßnahmen müssen vom Bauträger auf eigene Kosten ausgeführt werden. Bei Unfallhäufungen, Verkehrsgefährdungen oder Stockungen des Verkehrsflusses behalten sich die Fachbehörden vor, die Einfahrtsmöglichkeit über die Barbarastraße zum „Burger-King“-Grundstück wieder rückbauen zu lassen.

Gegenüber dem Vorentwurf ergeben sich nur Ergänzungen, keine grundlegenden Änderungen. Im jetzigen Entwurf wurden die notwendigen Markierungen, die zusätzliche Ein- und Ausfahrt des südlichen Änderungsbereiches und die Altlastenkennzeichnung nachgetragen.

.....

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg XII B „Boschstraße“
2. Bebauungsplanänderungsentwurf Amberg XII B „Boschstraße“ (M = 1:1000) in der Fassung vom 22.09.2004
3. Begründung der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.09.2004
4. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächenutzungs- und Landschaftsplan (M = 1:5000)
5. Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen