

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0029/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	15.04.2008
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 86 "An der Welsersstraße"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Blank, Herr Mayer		
Beratungsfolge	23.04.2008	Bauausschuss
	02.06.2008	Stadtrat – zurückgestellt
	23.06.2008	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 86 „An der Welsersstraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 23.04.2008 und des Entwurfes zur 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 23.04.2008 und der Abwägungsvorschläge der Anlagen 5 und 6,

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)
2. die Durchführung einer erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den in Anlage 3, Seite 1 dargestellten Teilbereich
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB für den in Anlage 3, Seite 1 dargestellten Teilbereich

Sachstandsbericht:

Anlass und Zweck der Planung

Die Bebauung entlang der inneren Fuggerstraße zwischen B 299, der B 85 und dem Rammertshofer Weg ist auf der Grundlage des § 34 BauGB entstanden. Es bestehen neben den gewerblich ungenutzten Flächen im Inneren des Gebietes Leerstände, Brachflächen und untergenutzte Flächen. Weiterhin liegen Anfragen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes, zu sonstigen Einzelhandelsnutzungen und großflächigeren Vergnügungstätten vor.

Sowohl die äußere, mit dem Anschluss an die übergeordneten Verkehrswege, als auch die innere Erschließung des Gebietes weisen Defizite auf. Teilflächen im Inneren des Gebietes sind überhaupt nicht oder nur über bestehende private Flächen erschlossen.

Es ist erforderlich, den gesamten Bereich städtebaulich neu zu ordnen, die Nutzungsverteilung auch in Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen und die Verträglichkeit mit dem restlichen Stadtgebiet zu untersuchen und eine ausreichende innere Erschließung und verbesserte Anschlüsse an die Nürnberger Straße (B85) zu entwickeln. Deshalb wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 86 „An der Welsersstraße“ eingeleitet.

Verfahrensablauf, Veränderungen und Fortschreibung der Planung

In der Bauausschusssitzung am 24.10.2007 wurde die Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Amberg 86 „An der Welsersstraße“ zur öffentlichen Auslegung beraten und in der Stadtratssitzung am 19.11.2007 beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.01.2008 bis 13.02.2008 auf der Grundlage des Entwurfes vom 24.10.2007. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde vom Eigentümer (SVG) des Flurstücks 1622/1, Gemarkung Amberg, ein Bauantrag gestellt, der eine Anpassung der geplanten Erschließungsanlage in diesem Bereich erfordert. Die Abkröpfung der Stichstraße wird in nahezu rechten Winkel angeordnet, um für das Vorhaben „Errichtung eines Großhandelsgebäude, Nürnberger Straße 17, 17 A“ (siehe auch Beschlussvorlage 005/0020/2008) günstigere Freiflächenzuschnitte auch in Verbindung mit dem bestehenden Zollgebäude zu erreichen. Diese Anpassung ist aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht vertretbar und wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Im Bereich des Geländes der Straßenverkehrsgenossenschaft Bayern eG wurden das Hotel und die Tankstelle abgebrochen. Erhebliche Flächenversiegelungen wurden entfernt. Das Grundstück soll zur weiteren Verwertung freigemacht werden. Diese Maßnahmen decken sich mit den Zielen des Bebauungsplanes.

Ergebnis der Anregungen und der Abwägung

Im Zuge der Durchführung der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen ein.

Von den zuständigen Fachbehörden wurde übereinstimmend die beschlossene innere und äußere Verkehrserschließung mit Kreisverkehr und der Anbindung des SVG –Geländes an die B 85, sowie die Erschließung des nördlichen Bereiches über die abgekröpfte Stichstraße für richtig befunden.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 2 abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden bringt vor, dass die vorhandene Altlastenuntersuchung für das Umfeld und den Bereich der Flurnummern 1553/3, 1555/5 und 1555/7 noch keine ausreichende Eingrenzung der Verunreinigungen aufweist. Ein weiteres Untersuchungsprogramm wird gefordert. Den Anregungen wurde gefolgt. Die Handlungsempfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes wurde zwischenzeitlich vom Gutachter Rechnung getragen. Durch Untersuchungen auf dem Gelände der SVG im Bereich der Grundstücksgrenze am Zollgebäude wurde festgestellt, dass hier Auffüllungen vorhanden aber keine Verunreinigungen mehr vorzufinden sind. In den Bebauungsplan wurde die Begrenzung der Altlastenverdachtsfläche aus dem Gutachten des Büro CDM übernommen und dargestellt. In Absprache mit Amt 3.26 Umweltschutz wurden Festsetzungen zur Sanierung der Altlasten aufgenommen. Untersuchungen auf dem Gelände der SVG haben ergeben, dass sich die Untergrundbelastung auf den Bereich der Tankstelle und des Werkstattgebäudes beschränkt. Die Sanierungsarbeiten zu diesen Kontaminationen sind im Gange.

Die IHK hegt Zweifel daran, ob im GE 1 ein Lebensmitteleinzelhandel zugelassen werden soll, da bei den üblicherweise stattfindenden Aktionen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Grundsätzlich sind Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten unter der Vermutungsgrenze nach § 8 BauNVO zulässig. In dem vorliegenden Fall wird die Lebensmitteleinzelhandelsnutzung aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen Gründen auf das Gebiet des GE 1 beschränkt. Die verkehrsträchtigen Einzelhandelseinrichtungen sind am leistungsfähigen Kreisverkehr mit entsprechender Verteilerfunktion richtig situiert. Eine räumliche Zuordnung zu den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen ist deshalb folgerichtig.

Einzelne Aktionen im Lebensmitteldiscountbereich sind nicht maßgeblich für die Innenstadtrelevanz, insbesondere nicht unter Berücksichtigung der Zielgruppen und des Preissegments. Eine Sortimentsbeschränkung im Gewerbegebiet ist nicht zulässig.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Ausnahme würde der Ausbau der Einfädelspur entlang der Bundesstraße 85 bilden. Hier gilt jedoch nach Grundsatz 3 für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG, dass die Versiegelungen bisheriger Straßengrünflächen, die nicht den Kriterien der Biotopkartierung entsprechen, nicht ausgleichspflichtig sind. Die Kriterien für die Biotopkartierung wurden

gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft. Sie liegen für den entsprechenden Bereich nicht vor.

Umweltauswirkungen

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt. Die Ergebnisse und Auswirkungen sind in der Begründung, Teil Umweltbericht, dargelegt. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der B 299, der B 85, der Fuggerstraße und dem Rammertshofer Weg. Zusätzlich sind im Osten die FlurNrn. 1553/4 und 1553/2 enthalten.
- Für den in Anlage 3 enthaltenen Teilbereich wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg verkürzt für die Dauer eines halben Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen eine Öffentliche Auslegung durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg XXV A „An der Fuggerstraße“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 18.05.2007 und 77. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vom 23.04.2008
2. Begründung zur 77. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 23.04.2008
3. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungsentwürfen 23.04.2008
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht vom 23.04.2008
5. Abwägung TÖB