

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0089/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	13.10.2011
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 90 "An der Köferinger Straße" mit gleichzeitigem 78. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Tiefel		
Beratungsfolge	16.11.2011	Bauausschuss
	28.11.2011	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i. d. F.) vom 16.11.2011, des Entwurfes zur 78. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i. d. F. vom 16.11.2011 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5

1. das Abwägungsergebnis über die öffentlichen Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
3. die Feststellung der 78. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung.

Sachstandsbericht:

1. Verfahrensablauf

Am 25.07.2011 wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplanentwurf und den Änderungsentwurf zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Offenlage erfolgte nach Bekanntmachung am 05.08.2011 vom 16.08. - 15.09.2011. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

2. Eingegangene Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung sind in Anlage 5 aufgeführt. An dieser Stelle erfolgt für die wesentlichen Anregungen und Bedenken eine kurze Darlegung des Sachverhalts.

Ein Landwirt machte geltend, dass sein Grundstück FINr. 1301 nordöstlich des Geltungsbereiches durch die geplante Straßenquerverbindung zerschnitten wird und er diese Fläche für seinen Betrieb dringend benötigt. Sein Vorschlag, die Straße entlang dem Feldweg zu führen (FINr. 1306 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes), kann nicht entsprochen werden. Die geplante Querspange zwischen der Köferinger Straße und

dem Liebengrabenweg nimmt bei späterer Fertigstellung im städtischen Straßennetz eine wichtige Verbindungsfunktion ein und die vorgeschlagene Trassenführung steht der angemessenen Fahrdynamik hinsichtlich Lage- und Höhenplanung entgegen (stark abknickende Linienführung, größere Längsgefälle durch den hohen Geländesprung im Bereich des vorhandenen Feldwegs mit massiven Dämmaufschüttungen und Einschnitten). Das Grundstück kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, da die Realisierung des zweiten Straßenabschnitts zum Liebengrabenweg noch nicht absehbar ist und erst nach einem Erwerb der erforderlichen Flächen erfolgen wird.

Vom Tiefbauamt wurde mitgeteilt, dass die Querspange entsprechend der Planung grundsätzlich verwirklicht werden kann. Im Zuge der Ausführungsplanungen ist die Einhaltung der Mindestanforderungen der Straßenbaurichtlinien nachzuweisen. Dies gilt im besonderen Maße für die Einmündung des Gesundheitszentrums in die neue Querspange, da hier einige ungünstige Entwurfsparameter hinsichtlich Lage, Sichtverhältnisse und Längsgefälle zusammentreffen. Auf mögliche höhenmäßige Anpassungen an den Zufahrten und Stellplätzen des Gesundheitszentrums wurde hingewiesen.

Für den Nahversorger im Norden des Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis 1200 m² festgesetzt. Neben Lebensmitteln dürfen maximal 5 % der Verkaufsflächen mit anderen innenstadtrelevanten Warensortimenten belegt sein. Von der obersten Baubehörde wurde der Stadt Amberg im Sinne der Bestimmtheit der Sortimentsregelung empfohlen, dem Bebauungsplan als Anlage eine Liste für innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Warensortimente beizugeben (Anlage 3, Seite 7 – offizielle Liste des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006).

Im Bebauungsplanentwurf erfolgten aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden kleinere Änderungen, denen die Golden Gate AG, Eigentümer des Areals, zugestimmt hat. Dabei handelt es sich um die Begrünung des Parkplatzes Nahversorger durch Bäume und die Anbringung von Nistkästen für Mauersegler (Naturschutzbehörde), die Einplanung einer Trafostation im Norden (Stadtwerke) und die Verschiebung von Baumstandorten beim Personalwohnheim (Feuerwehr – Einsatz des Hubsteigers).

3. Erschließungsvertrag

Die Errichtung des Kreisverkehrs und des ersten Abschnitts der Straßenspange sollen durch den Investor Golden Gate AG erfolgen. Dafür ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB erforderlich. Vorgespräche wurden geführt. Die Golden Gate AG soll ihr Einverständnis zum Entwurf des Erschließungsvertrages bis zur Stadtratssitzung am 28.11.2011 geben. Im Dezember ist dann der Beschluss des Hauptausschusses zum Erschließungsvertrag anvisiert.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses und weist folgende Grundstücke der Gemarkung Amberg auf: 1302, 1304, 1304/1, Teilfläche (TF) 1306/4, TF 1306/5, 1307, 1307/1, 1308/2, TF 1309, 1317/1, TF 1362, TF 1393/1, TF 1394.

Hans-Georg Wiegel,
kommissarischer Referatsleiter

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.09.2010;
2. Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründungsentwurf i. d. F. vom 16.11.2011;
3. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen i. d. F. vom 16.11.2011;
4. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan mit Umweltbericht i. d. F. vom 16.11.2011;
5. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;