

Bebauungsplan

Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 17.09.2014

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

Stadt Amberg



Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Inhalt

0. **Verfahrensablauf**

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

- 1.1 Räumliche Lage
- 1.2 Topografie

2. **Planungsrecht**

- 2.1 Landes- und Regionalplanung
- 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- 2.3 Bebauungspläne

3. **Bestand**

- 3.1 Städtebauliche Situation
- 3.2 Verkehr
- 3.3 Infrastruktur
- 3.4 Entwässerung, Ver- und Entsorgung
- 3.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz
- 3.6 Immissionen
- 3.7 Boden

4. **Planungsanlass und Ziele**

- 4.1 Anlass der Planung
- 4.2 Entwicklungsziele
- 4.3 Bauungskonzept
- 4.4 Erschließungskonzept
- 4.5 Ruhender Verkehr
- 4.6 Grün- und Freiraumkonzept

5. **Planinhalte**

- 5.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
- 5.4 Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen
- 5.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.6 Einfriedungen
- 5.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- 5.8 Höhe der baulichen Anlagen
- 5.9 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.10 Grünflächen
- 5.11 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen
- 5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.13 Altlasten

6. **Städtebauliche Kenndaten**

7. **Umweltbericht**

Siehe Inhaltsverzeichnis auf Seite 27

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

0. Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2013 (Stadtratsbeschluss) eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.12.2013..

Gleichzeitig wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich ist bereits eine Einzelhandelsnutzung genehmigt. Die bestehende Nutzung des Grundstücks entspricht in Größe und Art dem geplanten Vorhaben. Durch den Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für einen Nahversorgungsstandort dieser Größenordnung geregelt und rechtlich festgeschrieben werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sind erfüllt .

- Bereits der Geltungsbereich liegt mit ca. 11700 m² unter dem Vorprüfungsschwellenwert von 20.000m² zulässiger *Grundfläche*
- die vorliegenden Stellungnahmen und Ergebnisse der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergaben keine Anhaltspunkte für einen Ausschluss des beschleunigten Verfahren

Folgen sind :

- Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 8 BauGB im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 107. Berichtigung angepasst.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der weitere Verfahrensablauf erfolgte im Rahmen des beschleunigten Verfahrens mit den Beteiligungen nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.12. 2013 bis 16.01.2014.

Da das Vorhaben mit ca. 1900 m² Verkaufsfläche in den Vorprüfungsbereich nach Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) fällt, wurde gemäß § 17 UVP im Rahmen der Bauleitplanung trotz des beschleunigten Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Verfahrensverlauf und als Ergebnis der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich Änderungen an der Planung und den Textfestsetzungen. Daher wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 28.07. 2014 bis 28.08.2014 statt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dreifaltigkeit ca. 600 Meter Luftlinie östlich des Altstadttrands.

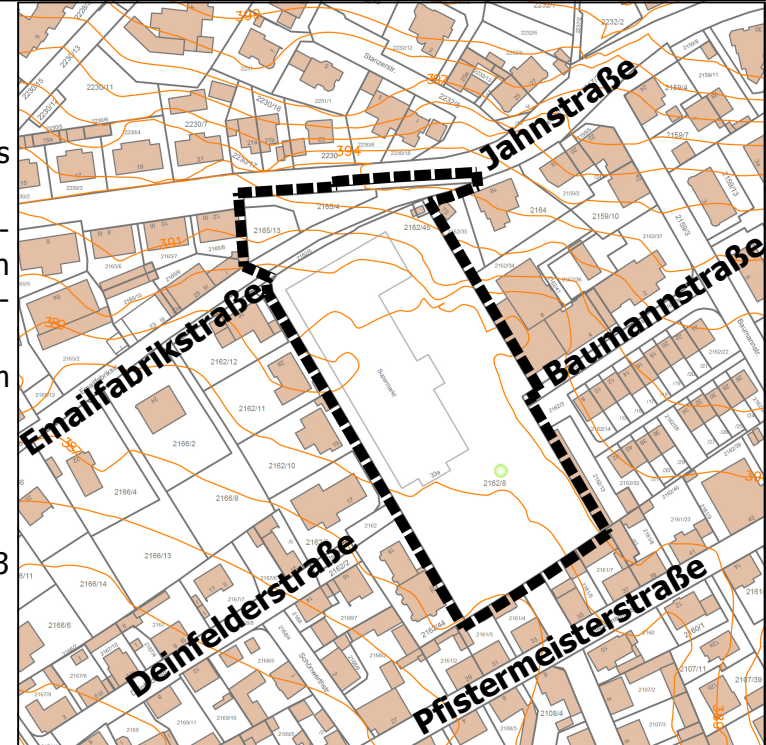
Der Geltungsbereich reicht von der Jahnstraße im Norden bis zur Pfistermeisterstraße im Süden und bildet außerdem die gedankliche Verbindung zwischen der Baumannstraße im Nordosten und dem Ende der Deinfelderstraße im Südwesten.

Beinhaltet sind das Baugrundstück selbst, die Fläche einer Trafostation im Nordosten, eine private Stellplatzfläche nördlich des Baugrundstücks sowie die anschließenden, von der zukünftigen Erschließung betroffenen Straßenflächen der Jahnstraße und der Emailfabrikstraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

Flurnummern 2162/5 (Teilfläche), 2162/8, 2162/45, 2165/4, 2165/13, 2183 (Teilfläche), 2217/3 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11700m².



1.2 Topografie



Das Areal im Geltungsbereich ist als südlicher Ausläufer des Mariahilfbergs zu betrachten.

Das Gelände ist daher von der stärker bewegten Jahnstraße/ Emailfabrikstraße nach Süden hin ab fallend und zunehmend flacher auslaufend. Die stärkste Steigung befindet sich im Nordosten, wobei der Hang zum Teil durch die anschließende Tiefgaragenbebauung der Anwesen Baumannstraße 2-6 abgefangen ist. Das Gelände steigt von Süd nach Nord um ca. 5 Meter.

Dabei ist die vorhandene Steigung im mittleren Grundstücksbereich, zwischen den bestehenden Parkplätzen im Süden und westlich des Gebäudes naturgemäß die am geringsten, Höhendifferenzen sind durch knappe Grünstreifen ausgeglichen (siehe nebenstehendes Bild).

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

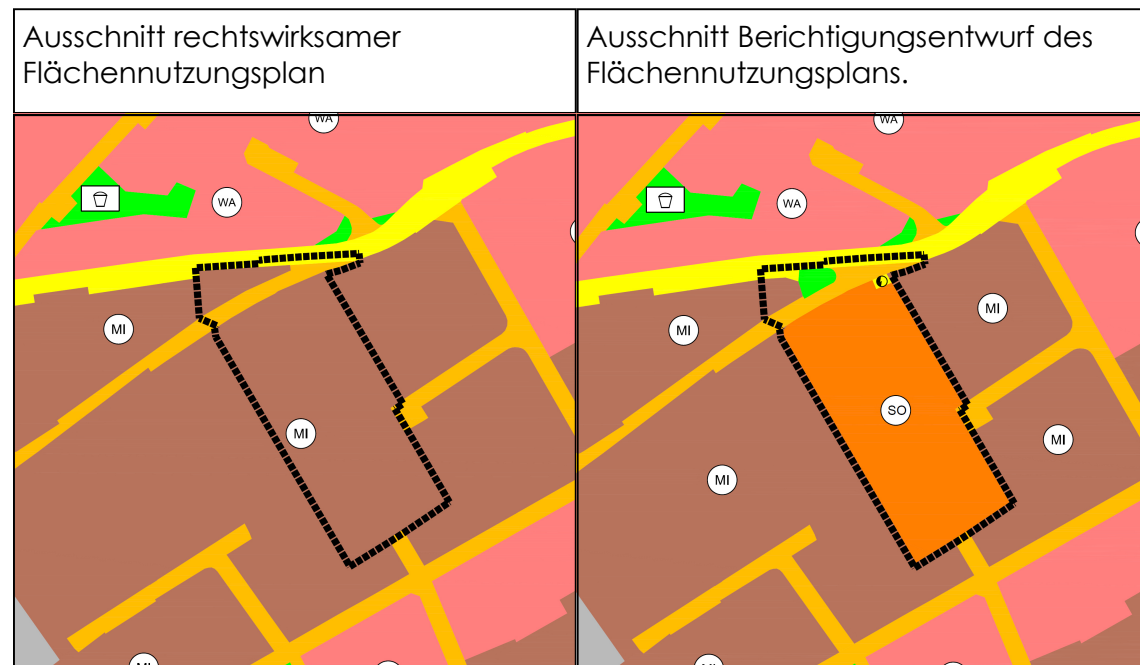
2. Planungsrecht

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan (Stand 6.12.2007) ist der Geltungsbereich im Bereich der Siedlungsflächen der Stadt Amberg als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche dargestellt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich innerhalb einer umfangreichen Mischgebietsnutzung. Nördlich der Jahnstraße schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung an die Bauleitplanung angepasst. Der zu bebauende Grundstücksbereich wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Der nordwestlich gelegene, private Stellplatzbereich wird der bisherigen Mischgebietsnutzung zugeordnet und bleibt Mischgebiet. Der Straßenbereich der Emailfabrik/ Jahnstraße wird, dem geplanten Ausbau gemäß, in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Grünfläche zwischen Jahnstraße und Emailfabrikstraße (Stadtbiotop Nr. AM 0119-001) und die bestehende Trafostation werden dargestellt.



2.3 Bebauungspläne

In der unmittelbaren Umgebung bzw. an den Geltungsbereich anschließend sind keine Bebauungspläne vorhanden. Die nächstliegenden Bebauungspläne befinden sich im Umkreis des Dienstleistungszentrums an der Marienstraße (AM 4 E „Dienstleistungszentrum“, AM 4C „Südliche Deinfelderstraße“ und AM 50 „EDV- Zentrum“).

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

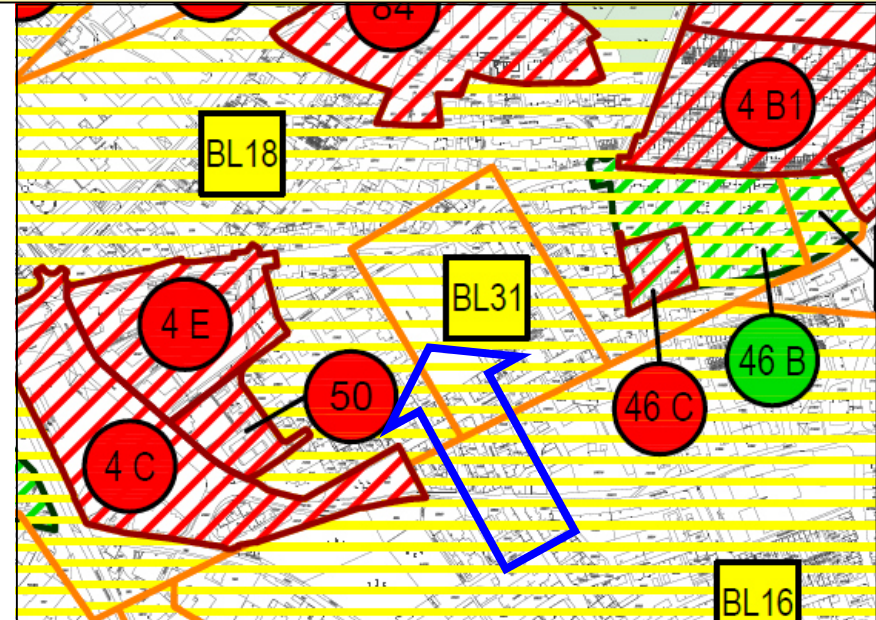
2.4 Sonstige Fachplanungen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans Amberg 31 (BL 31) vom 07.03.1949.

Im Baulinienplan ist in Verlängerung des vorhandenen Straßenabzweigs der Pfistermeisterstraße eine mittig durch das Grundstück verlaufende Verbindungsstraße zwischen Pfistermeisterstraße und Jahnstraße vorgesehen. Diese entspricht weder der bestehenden noch der künftigen Nutzung.

Entlang dieser ehemals geplanten Verbindung liegen die Baulinien und Baugrenzen. Die Festsetzungen des Baulinienplans sind daher auch diesbezüglich nicht anwendbar. Der Baulinienplan soll durch den Bebauungsplan überschrieben werden.

In der nebenstehenden Übersicht sind die Lage und der Geltungsbereich des Baulinienplans erkennbar. Der Pfeil weist auf die Lage des Sondergebietsgrundstücks im Baulinienplan hin. Dargestellt sind auch Lage und Geltungsbereiche der umliegenden Bebauungspläne.



3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich beinhaltet hauptsächlich das Grundstück Fl.Nr. 2162/8. Die Liegenschaft beherbergte bis ca. 1976 die Betriebsgebäude eines Unternehmens für Kühlmaschinenfertigung, die sog. Amberger Kühlmaschinenfabrik. Seit 1976 wurden die Flächen und Gebäude für den Einzelhandel genutzt. Zuletzt waren ca. 1500 m² Einzelhandel zuzüglich ca. 700 m² Getränkemarkt sowie 131 Stellplätze für Kfz auf dem Grundstück genehmigt. Die Stellplätze sind nur teilweise realisiert, der Getränkemarkt wird aktuell nicht betrieben.

Die Nutzung ist in dem ehemaligen Betriebsgebäude der Kühlanlagenfirma untergebracht. Dieses ist mit seinem Satteldach und seiner Gebäudehöhe ein typischer Vertreter des produzierenden Gewerbes der 70-er Jahre. In der Umgebung schließen im Süden, Südosten und im Westen Wohngebäude in unterschiedlicher Dichte und Geschossigkeit an. Der südliche und insbesondere südöstliche Grundstücksteil ist geprägt von massiver, genehmigter Grenzbebauung (Garagen und Nebengebäude auf dem Foto auf der nächsten Seite) zusammenhängend bis über 40 Meter Länge.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Im Nordosten in der Baumannstraße 4 und 6 schließt ein Geschosswohnungsbau aus den 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts an. Im Erdgeschoss gewerblich genutzt, in den Obergeschossen Wohnungen, ist hier eine durchaus mischgebietstypische Nutzung vertreten. Die Tiefgarage dieser Gebäude schließt ebenfalls als Grenzbebauung auf einer Länge von ca. 38 Metern an die östliche Grundstücksgrenze an.

Ansonsten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Areals hauptsächlich Wohngebäude in unterschiedlicher Geschossigkeit und mit variierender Dachneigung.

Das Areal ist ein anschauliches Beispiel für die Nachteile übergroßer und langer Grenzbebauungen, deren Fassaden auf der Nachbargrundstücksseite wenig bis gar nicht unterhalten werden.



Ansicht des südöstlichen Grundstücks mit Nachbargrenzbebauung und unbefestigten Flächen

Ansicht auf die Parkplätze im Südwestlichen Grundstück sowie auf die anschließende Wohnbebauung.

Ansicht nach Norden auf das Einzelhandelsgebäude und die nördlichen Stellplätze. Dahinter der Geschosswohnungsbau Baumannstr. 4 und 6

Ansicht der Emailfabrikstraße in Richtung Jahnstraße und auf den Bauungskontext.

3.2 Verkehr

Das Areal liegt zwischen der Pfistermeisterstraße im Süden und der Emailfabrikstraße im Norden und bildet die (fußläufige) Verbindung zwischen der Baumannstraße im Nordosten und dem Ende der Deinfelderstraße im Südwesten.

Der Abzweig der Pfistermeisterstraße ist nach Nordwesten bis zur Geltungsbereichsgrenze gewidmet. Im Bereich Pfistermeisterstraße sind die Einfahrtswinkel gering und problematisch für den Schwerlastverkehr. Laut Polizei ist dieser Knotenpunkt mit der Obermeierstraße ein Unfallschwerpunkt. Hier fließt durch die umliegenden Schulnutzungen zu den Stoßzeiten erheblicher Verkehr.

Im Norden bildet die Emailfabrikstraße die Verbindung zur Jahnstraße. Der Ausbauzustand ist schlecht und in der vorhandenen Ausbaubreite für einen Begegnungsverkehr nicht ausreichend. Der unbefestigte Seitenstreifen wird als Parkplatz genutzt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Der Einmündungsbereich in die Jahnstraße liegt im spitzen Winkel und ist bei einer Verkehrszunahme verbesserungsbedürftig. Im Osten grenzt eine Straßenabzweigung der Baumannstraße an. Die Straße endet mit einem Wendehammer sowie Zufahrten zu den (Tief-) Garagen der Wohngebäude Baumannstraße 4 und 6. Hier sind entsprechende Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrechte bei einem Verkauf an Privat zu sichern. Die Verbindung zur Deinfelderstraße im Westen ist als Geh- und Radweg ausgebaut.



Ansicht der Emailfabrikstraße Richtung Westen mit dem bestehenden Einzelhandel auf der linken Seite.

Ansicht des Straßenstichs zur Pfistermeisterstraße. Im Hintergrund Emailfabrikstraße in die Jahnstraße weiterführend die Obermeisterstraße.

Ansicht des Einmündungsbereichs der Emailfabrikstraße in die Jahnstraße. Links die bestehende Trafostation.

Ansicht des Straßenstichs der Baumannstraße am Wendehammer. Links der zu sichernden Zufahrtsbereich der Tiefgarage.

3.3 Infrastruktur

Das Areal liegt in einer sehr zentralen, integrierten Lage. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Citybuslinie Nr.11 in der Jahnstraße und der Pfistermeisterstraße gegeben. In der mittelbaren Umgebung liegt auf dem Gelände der ehemaligen Emailfabrik Baumann ein Dienstleistungszentrum mit hoch frequentierten Einrichtungen (Notariat, Büros, Arztpraxen, Agentur für Arbeit, Cafes, Bank-Hauptverwaltung etc.)

Auch das Klinikum Amberg liegt fußläufig in ca. 500 Metern Entfernung. Im weiteren Umkreis befinden sich der Kindergarten Hl. Dreifaltigkeit, das Berufliche Schulzentrum, die Dreifaltigkeitsschule und das Gregor- Mendel- Gymnasium.

3.4 Entwässerung Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die umliegenden Erschließungsanlagen und Kanäle erfolgen. Der öffentliche Kanal führt von Süden (Pfistermeisterstraße) bis weit in das Areal. Ein nördlicher Abzweig dient als Hausanschluss des Grundstücks für Einzelhandelsnutzung im Bestand und in Zukunft, ein Abzweig nach Osten entsorgt unter den Grenzgaragen durchstoßend die Liegenschaften der Baumannstraße. Dieser Abzweig sowie eine im Grundstück befindliche Wasserleitung der Stadtwerke sind bei einem Verkauf dinglich zu sichern, eine weitere Überbauung ist auszuschließen. Kanalüberlastungen sind nicht bekannt. Im Norden steht eine Trafostation der Stadtwerke Amberg. In baulicher Einheit ist hierin bisher auch in einem privaten Teil die Stromversorgung des Einzelhandels untergebracht.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

3.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im Norden des Baugebiets befindet sich eine kartierte Biotopfläche des Stadtbiotops AM 0119-001. Die Fläche beinhaltet derzeit den Zwickel zwischen Jahnstraße und Emailfabrikstraße und besteht aus alten Obstbäumen und strauchigem Unterwuchs. Besonders im Frühjahr zur Blütezeit und durch die Bewuchsdichte ist ein raumprägender Grünstreifen entstanden, der besonders für die ansonsten dicht besiedelte Jahnstraße stadtgestalterisch von Bedeutung ist. Eine Beschreibung des Biotops befindet sich im Umweltbericht. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass keine besonders bzw. streng geschützte Arten im Geltungsbereich vorkommen bzw. deren Population oder deren Erhaltungszustand verschlechtert wird.

Im Baugebiet für den Einzelhandel sind hauptsächlich im Bereich der Parkplätze und im Nordosten einige Bäume und Sträucher vorhanden. Die bestehenden Grünflächen sind allerdings wenig unterhalten und gepflegt. Ein Konzept hinsichtlich Nutzung und Eingrünung der Parkplätze ist nicht erkennbar. Zu bedenken ist die genehmigte Parkplatzplanung mit wesentlich höherer Versiegelungsrate als im Bestand derzeit vorhanden. Die befestigten Flächen im Bestand liegen anteilig bei ca. 75%.

3.6 Lärmimmissionen

Immissionsbelastungen sind im Bestand durch den Parkplatz und die Anlieferungsbereiche vorhanden. Bei der Entwicklung des Baugebietes wird die Immissionsbelastung durch die geplante Nutzung auf dem Einzelhandelsgrundstück mittels einer schalltechnischen Untersuchung begutachtet. Darin wird entsprechend der Vorbelastung für die unterschiedlichen Gebiete eine Kontingentierung vorgenommen. Erläuterungen dazu finden sich im Umweltbericht und unter Punkt 5.13 der Begründung.

3.7 Boden

Die Untergrundverhältnisse wurden in einer Baugrunduntersuchung im Zusammenhang mit einer orientierenden Untersuchung nach Bundesbodenschutzverordnung auf schädliche Bodenveränderungen untersucht.

Laut Untersuchung lässt der Bodenaufbau auf oberflächennahen, mit bindigen Verwitterungsböden vermischten Hangschutt aus den angrenzenden Höhenzügen und darunterliegende Sande mit kiesigen Einlagerungen und Geröllen sowie Sandstein mit unterschiedlichen Festigkeiten schließen. Das Oberflächen- und Hangwasser wird nach Südwesten zum Vorfluter (Vils) entwässert.

Grundwasser ist ab ca. 13-18 Metern unter der Geländeoberkante zu erwarten. Aufgrund der Lage und der Schichtenzusammensetzung ist mit jahreszeitlich schwankendem ober- und unterirdischem Wasser zu rechnen. Auf bindigen Schichten kann Sickerwasser auch als Stauwasser auftreten, ein wechselndes Grund- und Schichtenwasserniveau ist daher zu erwarten.

Zur Abklärung eventueller Altlastenstandorte und zur Gefährdungsabschätzung der Wirkungspfade Bodenluft- und Boden- Grundwasser dient die orientierende Untersuchung.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Die Ergebnisse der an den Verdachtsstellen vorgenommenen 4 Kleinrammbohrungen bestätigten den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast im Sinne des BBodSchG nur im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle. Für die übrigen Bereiche hat sich der Verdacht nicht erhärtet.

In Übereinstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Umweltbehörde der Stadt Amberg kann aufgrund des Schadensbildes dem Vorschlag zur baubegleitenden Sanierung gefolgt werden. Die Voraussetzungen sind, dass ein nach § 18 BBodSchG zugelassener Sachverständiger mit der Begleitung der Maßnahme (Abbruch und Dekontaminierung bzw. Bodenaushub und Bodenaustausch) zu beauftragen und sämtliche altlastenrelevanten Vorgänge von diesem zu dokumentieren sind. Bei Auffälligkeiten oder bisher nicht detektiertem Schaden ist die Umweltbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Ein Bericht über die Ergebnisse und Bewertung der Maßnahme ist nach Sanierungsabschluss vorzulegen.

4. Planungsanlass und Ziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planungen war die Überlegung den Einzelhandelsstandort, der auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA von 2011 als Nahversorgungsstandort 1. Stufe klassifiziert wird, zu erhalten und zu stärken. Durch die integrierte Lage mitten in einem überwiegend durch Wohnen geprägten Bezirk kann eine wohnortnahe Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs längerfristig im Stadtteil gesichert werden. Bereits im Bestand ist eine überdurchschnittlich hohe Quote fußläufiger Nutzer erkennbar. Auch die demografische Entwicklung muss einen integrierten Standort mit guter fußläufiger und ÖPNV Erreichbarkeit fordern.

Der bisher auf dem Gelände vertretene Einzelhandelskonzern ist in den Betriebshallen der ehemaligen Amberger Kühlmaschinenfabrik angesiedelt und beabsichtigt, das in die Jahre gekommene und für die Nutzung ungünstig strukturierte Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Die Nutzungsabsichten beziehen sich dabei auf das gesamte Grundstück einschließlich Freiflächen und Parkplätzen. Damit ergeben sich auch Auswirkungen auf die Zu- und Abfahrten, zumindest in die bisher noch nicht als Zufahrt genutzte Emailfabrikstraße.

Ein Einzelhandel in der **bestehenden** Größenordnung ist gemäß Baunutzungsverordnung bereits nur im Sondergebiet zulässig. Aufgrund der Neubauabsichten sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Aspekte gesichert werden und für die zukünftige Bebauung abgestimmte Festsetzungen getroffen werden.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da der Einzelhandelsstandort und dessen Nutzungsbedingungen im Grundsatz gesichert und geregelt werden sollen. Die Sondergebietsfläche in der festgesetzten Form kann von unterschiedlich strukturierten Konzernen und in verschiedener Aufteilung genutzt werden. Ziel der Festlegungen ist eine Beschränkung der Sortimentskonzepte auf nahversorgungsrelevante und nicht- innenstadtrelevante Sortimente. Schwerpunktmäßig soll hier der kurzfristige, tägliche Nahrungsmittelbedarf gedeckt werden. Da das Vorhaben durch den Anschluss an die Emailfabrikstraße inhaltlich mit dem Knotenpunkt Emailfabrik/ Jahnstraße in Beziehung steht, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend auf die verkehrstechnisch beeinflussten Bereiche dieser Straßen ausgedehnt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Auch die Immissionslage hinsichtlich Verkehr und Nutzungen wird in ihren Wechselbeziehungen unter dem planerisch gewünschten Beziehungsgeflecht und den neuen Verkehrsdaten untersucht und bewertet.

4.2 Entwicklungsziele

Oberstes Entwicklungsziel ist die bereits beschriebene Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion des Stadtviertels mit Lebensmitteln und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Aufgrund der Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln soll der Standort stabilisiert bzw. modernisiert werden. Durch die zulässigen, nahversorgungsrelevanten Sortimente wird der wohnortnahe Bedarf gedeckt und eine ausreichende Grundversorgung mit den Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs erreicht. In Kombination mit dem Dienstleistungszentrum an der Marienstraße ist hier der Lebensmittelsektor abgedeckt.

Zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung ist eine verbesserte Integration des Nahversorgungsstandorts und Anbindung an die umliegenden Wohngebiete und den ÖPNV wichtig. Insbesondere die unmittelbare Anbindung nach Norden zur Emailfabrikstraße und Jahnstraße war bisher nur durch einen „Trampelpfad“ gegeben und soll durch den Bebauungsplan mittels einer Zufahrt und dem Ausbau der Emailfabrikstraße einschließlich des Knotenpunkts an der Jahnstraße verbessert werden.

Zum Schutz der Innenstadt als Hauptzentrum und zentralem Versorgungsbereich darf das Sortimentsspektrum keine Zentrenrelevanz besitzen. Innenstadtrelevante Sortimente und innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum sind daher ausgeschlossen. Eine Ausnahme wird bei Letzteren nur im Hinblick auf Tiernahrung und Tierpflege gestattet, da dieses Sortiment einen hohen Nahversorgungsaspekt birgt, auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung. Eine Flächenbeschränkung für dieses Sortiment auf max. 100 m² soll die Etablierung eines großflächigen Tierbedarfshandels verhindern.

Hinsichtlich der zulässigen Sortimente werden die Ergebnisse und die Sortimentslisten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA vom April 2011 in die Textfestsetzungen übernommen. Da zentrenrelevanten Randsortimente aufgrund der derzeit vorherrschenden Struktur des Geschäftswesens im Einzelhandel nicht völlig ausgeschlossen werden können, wird in Übereinstimmung mit dem GMA Konzept eine Beschränkung für derartige Sortimente auf 10% des Gesamtverkaufsbereichs, maximal aber 150 m² je Laden festgelegt.

Neben dem sortimentsbeschränkten Einzelhandel sollen -in einem möglichen Teilobergeschoss- auch Nutzungen als Büro, Gastronomie, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Die Festlegung der Art der Nutzung erfolgt geschossweise. Auf der Erdgeschossesebene ist ausschließlich die Einzelhandelsnutzung (mit dem derzeit branchenüblichen Gastronomieanteil) erwünscht, in dem an der Emailfabrikstraße zulässigen Obergeschoss sind nur die übrigen Nutzungen zulässig.

Gastronomie als Ergänzungsangebot ist erwünscht und soll die Treffpunktsfunktion des Gebiets stärken, Vergnügungsstätten werden hingegen ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Gefährdung der anderen Nahversorger durch die Größenordnung der Verkaufsfläche wird als gering eingestuft, da die bereits auf dem Grundstück genehmigte Verkaufsfläche (1563 m² Verkaufsfläche Einzelhandel mit zusätzlich 744 m² Getränkemarkt) insgesamt ca. 2300 m² beträgt und die zukünftig mögliche Einzelhandelsverkaufsfläche sich baufensterbedingt in der gleichen Größenordnung bewegt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

4.3 Bebauungskonzept

Städtebaulich ist eine, vom Geländeniveau der Emailfabrikstraße aus gesehene, in ihrer Höhenausdehnung wirksame Bebauung als räumlicher Rahmen und Abschluss wünschenswert. Daher wird das Baufenster in 2 Teile mit unterschiedlicher Geschossigkeit aufgeteilt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, an der Emailfabrikstraße im Grundstücksbereich des Einzelhandels um ca. 3 Meter. Daher ist die Erdgeschosssebene im Norden bzw. Nordosten des Baufensters zum Teil bereits unterirdisch.

Aufgrund der Topografie bietet sich daher eine gemischtgeschossige Bebauung mit einem 2. Geschoss im nördlichen Bereich des Baufensters an. Die Höhen werden dabei angemessen beschränkt. Auch wenn diese Art der Bebauung aktuell nicht geplant wird, soll die städtebauliche Möglichkeit dennoch im Bebauungsplan festgelegt werden.

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte und der großen Stellplatzfläche wird voraussichtlich auch eine hohe Grundflächenzahl (GRZ) erreicht. Für Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,8 soll eine Dachbegrünung im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Um die Belastungen durch den Verkehr und die Anlieferungen zu teilen werden diese beiden Bereiche getrennt. Der Zufahrtsbereich für die Anlieferung befindet sich im Osten, die neue Parkplatzzufahrt von der Emailfabrikstraße ist im Westen angesiedelt.

Aufgrund der Höhendifferenz zur benachbarten Erdgeschosssebene, die um ca. 2,70 Meter höher liegt (siehe obenstehendes Foto), darf hier für den Anlieferbereich und gegebenenfalls dessen Einhausung eine Grenzbebauung erfolgen. Die Dachfläche der Grenzbebauung ist zu begrünen, die Höhe wird begrenzt.



4.4 Erschließungskonzept

Die bisherigen Erschließungsachsen Pfistermeisterstraße und Baumannstraße werden um eine Verbindung zur Emailfabrikstraße erweitert. Hierdurch kann eine Verteilung des Zu- und Abfahrtsverkehrs stattfinden, die Anwohner der Pfistermeisterstraße werden entlastet.

Da die Einfahrtssituation im Bereich der Pfistermeisterstraße über einen Straßenstich erfolgt, der sich im Knotenpunktbereich eng und von den Kurvenradien problematisch darstellt, wurde im Bebauungsplan hier eine ausschließliche Zufahrt festgesetzt. Die Forderung liegt in den von der Polizei Amberg angegebenen relativ hohen Unfallzahlen begründet und dient der Sicherheit des vorbeifließenden Verkehrs. Hier werden derzeit, durch verkehrsrechtliche Anordnungen getroffene, Verbesserungen getestet (Verkehrszeichen „Halt Vorfahrt gewähren“ mit Haltelinie). Weiterhin angeordnet aber noch nicht ausgeführt ist eine Grenzmarkierung südwestlich des Knotenpunkts um die Übersicht in die Pfistermeisterstraße zu verbessern. Nur wenn diese Maßnahmen zu mehr Verkehrssicherheit führen und die Kreuzung damit unfallfreier wird, kann eine Ein- und Ausfahrt in den Parkplatz weiterhin zugelassen werden.



Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Die Entscheidung darüber liegt nach Auswertung der Ergebnisse der Verbesserungsmaßnahmen bei der Verkehrsbehörde.

Auf diese Möglichkeit wurde in den Festsetzungen reagiert. Die Erschließung von der Baumannstraße bleibt wie im Bestand erhalten. Durch die Baufenstersituierung nach Nordosten wird topografisch eine Anbindung an die Emailfabrikstraße möglich. Die bestehende Emailfabrikstraße weist in weiten Teilen nur eine asphaltierte Breite von ca. 3,0 bis 3,5 m auf. Die Fahrbahnrande besitzen keine Einfassung, die Randbereiche sind unbefestigt und es existiert im gesamten östlichen Abschnitt keine geregelte Straßenentwässerung. Weiterhin ist der Einmündungsbereich in die Jahnstraße unzureichend ausgebaut. Daher ist zumindest im Abschnitt des Geltungsbereichs ein Ausbau der Straße einschließlich des Knotenpunkts an der Jahnstraße erforderlich. Der vorhandene Containerstandort für Wertstoffe kann in der vorhandene Form erhalten bleiben.

Die Anlieferzonen sind im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, durch die Plankonzeption wird durch die Festsetzung des Nebengebäudes für Anlieferungen an der Ostseite die gewünschte Trennung von Anlieferungszone und Durchfahrtsverkehr erreicht.

4.5 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen.

Private Stellplätze sind im Norden (nördlich Emailfabrikstraße) festgesetzt. Diese sind bereits im Bestand vorhanden und gehören inhaltlich zum Mischgebiet der benachbarten Wohnbebauung in der Emailfabrikstraße.

Private Stellplätze für den Einzelhandel sind im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Dabei sind zu den benachbarten Grundstücken Grünflächen als Abstandshalter vorgesehen. Zu beachten sind auch die Flächen mit den einzutragenden Dienstbarkeiten für Abstandsflächen und Geh- Fahrrechte im Osten.

4.6 Grün- und Freiraumkonzept

Private Grünflächen sind als rahmendes Element für den Stellplatz- und Durchfahrtsbereich an den Grenzen wichtig und vorgesehen. Besonders wichtig ist eine raumwirksame Bepflanzung an der Südwestgrenze zur Wohnbebauung. Eine Ausnahme bildet der östliche Bereich wo aufgrund der bestehenden Tiefgaragenzufahrt der Nachbarbebauung erweiterte Zufahrtsmöglichkeiten und Dienstbarkeiten erforderlich sind. Topografisch liegt die Aufenthaltsebene Erdgeschoss auf dem Nachbargrundstück im Nordosten um ca. 2,60 Meter höher, Grünflächen wären daher hier nicht wirksam. Um trotzdem eine optische Durchgrünung zu schaffen, ist die Grenzbebauung im Nordosten mit einer Dachbegrünung auszuführen. Baumstandorte sind als räumliche Gliederung der Stellplatzflächen festgesetzt.

Die Biotopfläche (Stadtbiotop AM 0119-001) soll als wichtiges gliederndes Grünelement im Straßenraum soweit möglich erhalten bleiben. Ein Teil wird für den Ausbau des Knotenpunkts benötigt, für die verbleibende Fläche wird eine Nachpflanzung und Pflege festgesetzt.

Für die Außenanlagengestaltung soll ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden. Dieser soll die geplanten Pflanzenarten, die Entwässerung, die Befestigungen und die Geländedarstellung enthalten. Als Ausgleich für die umfangreichen Versiegelungen sind Dachbegrünungen vorgesehen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

5. Planinhalte

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind die Flächen enthalten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Zwecke und Ziele erforderlich sind. Dazu gehört das Baugrundstück Fl.Nr. 2162/8, Gemarkung Amberg, aber auch der Umgriff auf die zugehörigen Erschließungsflächen bei denen Änderungen bzw. Anpassungen erforderlich sind. Das betrifft die Flur Nummern Flurnummern 2162/5 (Teilfläche), 2165/4, 2165/13, 2183 (Teilfläche) und 2217/3 (Teilfläche). Auch das unmittelbar anschließende Grundstück der Trafostation 2162/45, ist enthalten, da durch den Zusammenbau mit dem privaten Gebäudeteil auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 21/62/8 ein unmittelbarer Zusammenhang besteht.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Stadt Amberg wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA - Beratung und Umsetzung) erarbeitet. Der Stadtrat der Stadt Amberg beschloss in seiner Sitzung am 27.07.2011 die Umsetzung des Standort- und Entwicklungskonzeptes als räumliches Steuerungsinstrument für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Das Konzept ist somit ein im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept und bei der Aufstellung des Bebauungsplans abwägend zu berücksichtigen.

Der städtebaulich integrierte Standort ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Nahversorgungsstandort der Stufe 1 gekennzeichnet und soll im wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Dreifaltigkeitsviertel umfassen. Bei der gegebenen Einwohnerdichte ist der Nahbereich mit einem Radius von 2.000 Metern von dem Standort anzusetzen. Der Versorgungsbereich besitzt einen zentralen Parkplatz mit ca. 140 möglichen Stellplätzen und ist sowohl fußläufig als auch durch den ÖPNV sowohl von Haltestellen in der Jahnstraße als auch der Pfistermeisterstraße erreichbar.

Für Nahversorgungsstandorte der Stufe 1, die die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs gewährleisten sollen, sind innenstadtrelevante Sortimenten und innenstadtrelevante Sortimenten mit Abwägungsspielraum auszuschließen. Der Ausschluss dieser Sortimentsgruppen ist durch die Bedeutung des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden (§9 Abs. 2a BauGB) . Eine bestimmte Nutzung ausschließende Festsetzung ist planerisch daher gerechtfertigt, wenn das vorgegebene Ziel (der Erhalt und die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs) aus heutiger Sicht damit erreicht werden kann.

Zum geordneten Umgang mit Randsortimenten sind diese auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Auf die Festsetzung von „branchentypisch“ wurde abgesehen, da die Randsortimente der Discounter-Ketten, die in der Regel an Aktionstagen angeboten werden, sich üblicherweise auf fast alle Sortimenten beziehen (z. B. Bekleidung, Elektroartikel, KFZ-Zubehör, Camping ...).

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum werden mit Ausnahme von Tiernahrung und Tierpflege ausgeschlossen, da diese auf die integrierten Fachmarktstandorte konzentriert werden sollen um am vorhandenen Standort die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Dingen für den täglichen Bedarf zu gewährleisten. Für die Sortimente Tiernahrung und -Pflege ist jedoch der Nahversorgungsaspekt für eine Ausnahme ausschlaggebend.

Die momentane Nutzung des Grundstücks durch den Edeka– Lebensmitteldiscounter genießt entsprechend der Baugenehmigung aus dem Jahr 2003 Bestandsschutz. Genehmigt wurden seinerzeit 130 Stellplätze sowie eine Nutzung für den Einzelhandel mit 1543 m Verkaufsfläche und Getränkemarkt mit 724 m² Verkaufsfläche. Mit Backshop und Windfang sind insgesamt 2307 m² Verkaufsfläche auf dem Grundstück genehmigt, wobei der Getränkemarkt derzeit nicht mehr betrieben wird. Die Großflächigkeit existiert trotzdem bereits im Bestand. Daher soll die zukünftig zulässige Nutzung diesbezüglich nicht eingeschränkt werden.

Eine Flächenbeschränkung der zukünftig zulässigen Verkaufsfläche ist auf 1900 m² festgesetzt, die Anzahl der Ladeneinheiten auf 4 beschränkt. Beschränkungen gibt es ebenfalls für das Sortiment Tiernahrung und -Pflege (max. 100 m²) um einen großflächigen Verkauf zu verhindern und den Nahversorgungsaspekt mit Lebensmitteln zu stärken. Gleiches gilt für die branchenüblich angegliederten Cafes der Backshops, auch die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss ist auf 100 m² beschränkt. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Die Höhe soll sich im Rahmen der bisherigen Höhenentwicklung des Gebäudes bewegen. Um an der hangaufwärts gelegenen Emailfabrikstraße eine raumwirksame Höhe zu erreichen ist hier maximal auch eine 2– Geschossigkeit zulässig. Diese Festsetzung ist als Maximalfestsetzung nicht zwingend.

Die Festlegung der zulässigen Nutzungsart wurde in die 2 möglichen Ebenen unterteilt. Damit soll folgender Sachverhalt gewährleistet werden:

- Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit den erwähnten Sortimentsbeschränkungen auf der Ebene 1, welche dem gesamten Baufenster entspricht, Deckung des Nahversorgungsbedarfs der Bevölkerung.
- Zusätzliche Flächenausweisung nur als Bürofläche, Fläche für gastronomische Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke im Bereich der Ebene 2, welche einem 2. Geschoss im Norden des Baufensters entspricht. Damit bleibt der städtebauliche Grundgedanke eines raumwirksamen 2. Geschosses an der Emailfabrikstraße erhalten. Die Trennung erfolgt mittels einer Nutzungsbegrenzungslinie.

Aufgrund der in etwa gleichbleibenden Verkaufsflächengrößen sind veränderte Auswirkungen auf umliegende Nahversorgungsstandorte unwahrscheinlich, entscheidend sind eher die Nähe, die Attraktivität der Einrichtung und des Angebots für den Verbraucher.

Durch die zusätzliche Anbindung nach Nordosten an die Jahnstraße kann auch ein Teil der im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargestellten, bestehenden Versorgungslücke nordöstlich des Standorts geschlossen werden.

Die entsprechend dem Einzelhandelsgutachten festgesetzten Sortimentsbeschränkungen greifen bei der Beantragung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans.

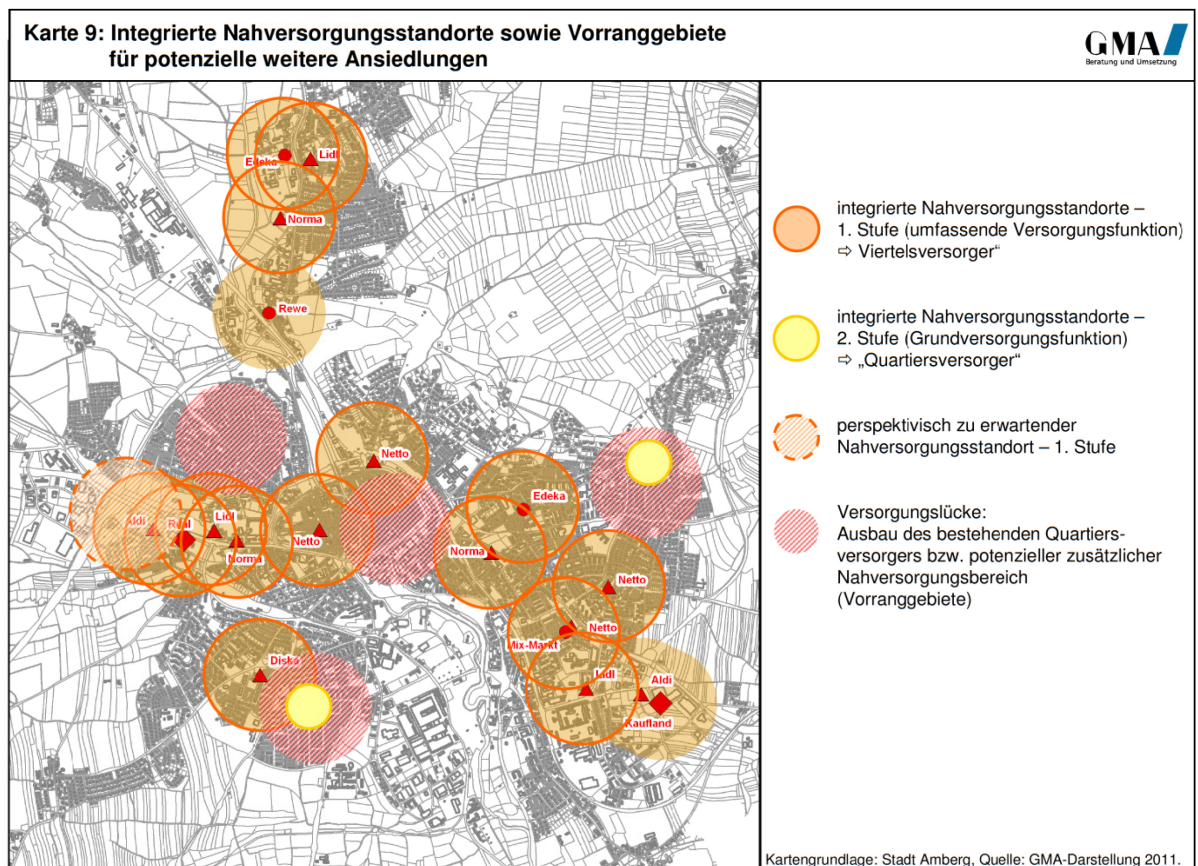
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Aufgrund der bestehenden und genehmigten Flächengröße sind die Kriterien für großflächigen Einzelhandel bereits erreicht bzw. überschritten. Daher ist eine Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Somit sind auf dem Grundstück unterschiedliche Konzeptionen realisierbar, zum einen eine ausschließliche Einzelhandelsnutzung unter Ausnutzung des gesamten Baufensters nur auf einem Geschoss, zum anderen aber auch zusätzliche Nutzungen in einem Obergeschoss im nördlichen Baufensterbereich. Diese wären zwar städtebaulich wünschenswert, sind aber nicht in jedem Fall in Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung einzufordern.

Die nachfolgenden Ausschnitte bzw. Karten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA - Beratung und Umsetzung) dienen der Erläuterung der Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen.

Aus nebenstehender Karte 9 sind ersichtlich:
Nahversorgungsstandorte und Versorgungslücken



Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Die nachfolgenden Ausschnitte aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA - Beratung und Umsetzung) dienen der Erläuterung der Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen.

Aus untenstehender Übersicht 5 ist ersichtlich: Nahversorgungsstandorte und zulässige Sortimente

Übersicht 5: Prüfungsschema zum Einzelhandelskonzept

Bezeichnung	innenstadt-relevante Sortimente	nahversorgungs-relevante Sortimente	nicht innenstadt-relevante Sortimente	Erläuterungen
Amberger Innenstadt	+	+	+	alle Sortimente zulässig; Ziel ist ein attraktiver Angebotsmix, Schwerpunkt auf attraktiven Marken und Vielfalt (inkl. Spezialangebote); ergänzend Dienstleister und Gastronomie
Nahversorgungs-standorte (Stufe I und II)	---	+	+	vorrangig Lebensmittelanbieter, weitere nahversorgungsrelevante Sortimente vorwiegend als Randsortiment der Lebensmittelmärkte; nicht-innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich möglich; private Dienstleister und Gastronomie als Ergänzungsangebote möglich
Integrierte Solitärstandorte in Streu-/Nebenlagen	O	O	O	Lebensmittelanbieter zur wohnortnahen Grundversorgung möglich, sofern Nahversorgungsstandorte nicht gefährdet werden; weitere nahversorgungs-/innenstadtrelevante Sortimente maximal bis zu einer Größenordnung von 100-150 m² VK; Erweiterung von Anbietern nicht-innenstadtrelevanter Sortimente grundsätzlich möglich, Neuansiedlungen sind hingegen auf die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken; i. d. R. ohne weitere Ergänzungsangebote (Komplementärnutzungen)
Fachmarktstandorte mit Siedlungsanschluss	O	O	+	insbesondere für innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum; zudem Lebensmittelanbieter möglich, weitere nahversorgungsrelevante Sortimente vorwiegend als Randsortiment von Lebensmittelmärkten; nicht-innenstadtrelevante Sortimente zulässig; i. d. R. ohne weitere Ergänzungsangebote (Komplementärnutzungen)
Dezentrale Ergänzungsstandorte	---	---	+	vorwiegend Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zulässig; branchentypische, innenstadtrelevante Randsortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und 800 m² VK pro Betrieb begrenzt; im definierten Ausnahmefall auch innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum zulässig

+ zulässig

O bedingt zulässig

--- grundsätzlich nicht zulässig

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Die nachfolgenden Ausschnitte aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA - Beratung und Umsetzung) dienen der Erläuterung der Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen.

In der Übersicht 4 (untenstehend) sind die Sortimentskonzepte für die Stadt Amberg, unterschieden in Zentrenrelevanz und nicht Zentrenrelevanz, aufgeführt.

Einstufung	Sortimente	
1) ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE		2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE
a) Innenstadtrelevante Sortimente	▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer ▪ Unterhaltungselektronik (braune Ware) ▪ Spielwaren ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe ▪ Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche / Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf ▪ Schuhe ▪ Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren ▪ Sportartikel ▪ Nähmaschinen ▪ Foto, Fotozubehör ▪ Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Devotionalien ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse ▪ Uhren, Schmuck ▪ Briefmarken ▪ Bücher ▪ Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Waffen, Jagd- und Angelbedarf	Nicht-innenstadtrelevante Sortimente ▪ Möbel, Küchenmöbel ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke) ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle
b) Nahversorgungsrelevante Sortimente	▪ Nahrungs- und Genussmittel¹, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel ▪ Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte ▪ Blumen ▪ Zeitschriften, Zeitungen	¹ Lebensmittel- und Getränkemärkte sind im Einzelfall auch an weiteren geeigneten Standorten möglich (Voraussetzungen: wohngebietsnaher Standort, Verbesserung der Nahversorgungssituation, keine Schädigung der Innenstadt bzw. der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte durch die Ansiedlung) ² Aufgrund der Großformatigkeit der Sortimente sowie des i. d. R. geringen Attraktivitätsgewinns für die Amberger Innenstadt Ansiedlung auch außerhalb der Innenstadt grundsätzlich vertretbar. Quelle: GMA-Zuordnung 2011 auf Basis des LEP Bayern 2006.
c) Innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum²	▪ Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel ▪ Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware) ▪ Leuchten ▪ Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Campingartikel ▪ Baby- und Kinderartikel (großformatig)	

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte und Stellplatzfläche wird voraussichtlich eine hohe Grundflächenzahl (GRZ) erreicht. Für Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,8 soll eine Dachbegrünung im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist städtebaulich nicht erforderlich. Tatsächlich handelt es sich bei der Grenzbebauung im Nordosten um eine abweichende Bauweise die in der Topografie, dem vorbeugenden Immissionsschutz und dem höher gelegenen Nachbargrundstück begründet liegt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Baugrenze ist in den nördlichen Grundstücksbereich gerückt worden. Um die Belastungen durch den Verkehr und die Anlieferungen zu teilen sollen diese beiden Bereiche getrennt werden. So ist der Zufahrtsbereich für die Anlieferung im Nordosten, der neue Zufahrtsbereich zur Emailfabrikstraße im Nordwesten angesiedelt.

Aufgrund der Höhendifferenz zur benachbarten Erdgeschosebene, die um ca. 2,70 Meter höher liegt darf hier für den Anlieferbereich eine Grenzbebauung erfolgen. Für diese Grenzbebauung ist ein zusätzliches Baufenster festgelegt worden. Zur Gewährleistung eines unmittelbaren Grenzanbaus, der aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist um auf die Geländeverhältnisse zu reagieren und nicht ein „Loch“ zwischen den beiden Grundstücken zu schaffen, ist für diese Nebenanlagen eine Baulinie an der Grundstücksgrenze festgesetzt.

5.4 Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildverträgliche Entwicklung in dieser integrierten Lage fördern. Die gestalterischen Festsetzungen sind eingeschränkt, da hierdurch auch immer ein gewisser Zeitgeist verkörpert wird, der nicht langfristig allgemeingültig sein kann. Festgelegt werden daher in erster Linie die Lage und Proportion des Baukörpers.

Die Dachausbildungen sollen in einer zurückhaltenden Art erfolgen, daher wurde für einen eingeschossigen Baukörper ein einheitliches Flachdach festgesetzt. Hierauf sind auch die für die GRZ eventuell notwendigen Begrünungen möglich. Bei einer 2-geschossigen Bebauung wäre das 2. Geschoss mit einem Pultdach abzuschließen.

Die Werbeanlagen sollen in der Höhe und Dimension auf ein für den Innenstadtbereich vertretbares Maß begrenzt werden, ohne die übliche Hinweisfunktion zu vernachlässigen. Um Fremdwerbung auszuschließen sind auch die Flächen in den Einfahrtsbereichen und an den Fassaden begrenzt worden. Da es sich um einen innerstädtischen Standort handelt, ist eine Fernwirkung der Werbeanlagen nicht erforderlich, sie werden daher in der Höhe angemessen beschränkt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

5.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind 3 Arten von Stellplätzen vorhanden:

- Stellplätze im nördlichen Bereich zwischen Emailfabrikstraße und Jahnstraße für die um den Geltungsbereichs liegende Mischgebietsnutzung
- Stellplätze für die Nutzung des Sondergebiets Einzelhandel im südlichen Bereich
- Stellplätze für Mitarbeiter außerhalb der überbaubaren Flächen. (Beschränkung auf maximal 4)

Nebenanlagen sind im Stellplatzbereich zulässig und nur hinsichtlich der Fläche und Maximalhöhe eingeschränkt. Weiterhin ist aufgrund der hohen Bebauungsdichte und überbauten Grundfläche eine wasserdurchlässige Befestigung eines Teils der Stellplätze gefordert. Wasserdurchlässig zu befestigen sind 20% der weniger frequentierten Stellplätze, beispielsweise derjenigen entlang der privaten Grünflächen.

5.6 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Höhen für Einfriedungen auf maximal 2 Meter.

5.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Der städtische Kanal verläuft im Sondergebietsgrundstück. Erhalt, Sicherung und Funktionsfähigkeit sind dauerhaft zu gewährleisten. Hierzu werden auch privatrechtliche Vereinbarungen getroffen. Zu erhalten sind ebenso die Trafostation im Nordosten und der Containerplatz für die Reststoffentsorgung.

5.8 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage des Einzelhandelsgebäude orientiert sich an den umliegenden Straßenanbindungen und Grundstücken und der Höhe des bestehenden Gebäudes. Entscheidend für die Einordnung ist auch die Höhe der Grenzbebauung im Nordosten, da hier von der Nachbarbene aus gesehen, die Grenzbebauung als massive Grenzwall ohne Öffnungen wirksam ist. Die Höhe der Grenzbebauung soll in jedem Fall von der benachbarten Ebene aus unter 3 Metern bleiben und wird nach den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan auf 2,80 Meter beschränkt sein. Damit ist ein vertretbares Maß gewährleistet, für die oberen Geschosse der Nachbarbebauung ist durch die Dachbegrünung zusätzlich die optische Belastung der heranrückenden Bebauung gemindert.

Eine vernünftige Höhereinordnung in Anlehnung an die umliegenden Grundstücke ist aufgrund der großflächigen Nutzungsbereiche (Gebäude und Parkplatz erfordern eine relativ einheitliche Höhenlage) in Kombination mit dem natürlichen Gefälle des Grundstücks nur mit Kompromissen zu erreichen.

So ist die festgesetzte Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf den 1-geschossigen Bereich bezogen und orientiert sich demnach nach den Stellplatzflächen des südlichen Grundstücksbereichs. Die festgesetzte Höhe liegt mit maximal 389,70 über Normal Null ca. 50 cm über dem Bestand und erfüllt damit noch die Kriterien für die Einordnung der Grenzbebauung im Nordosten und eine mögliche Anbindung an die Emailfabrikstraße im Nordwesten.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Die Höheneinordnung auf Normal Null erfolgt jeweils durch die Stadt Amberg.

Die Wandhöhen sind unterschiedlich zu definieren. Berücksichtigt werden müssen die Gesamthöhen der Gebäudeteile im Bereich des Baufensters für 1 Geschoss und im Bereich für 2 Geschosse, die Höhen einzelner Bauteile und nicht zuletzt das Gefälle der Emailfabrikstraße, welches im Grundstücksbereich bereits ca. 3 Meter beträgt.

Daher werden die maximalen Höhen wie folgt festgesetzt:

Die zulässigen Wandhöhen werden für beide Nutzungsbereiche (1- und 2 zulässige Geschosse) grundsätzlich auf den Fertigfußboden Erdgeschoss des 1-geschossigen Bereichs bezogen.

Die Wandhöhe beträgt maximal 7 Meter im südlichen 1- geschossigen Bereich. Die Firsthöhe und die Maximalhöhe für weitere untergeordnete Bauteile ist auf maximal 10 Meter begrenzt. Untergeordnete Gebäudeteile sind hinsichtlich der Flächengröße mit bis zu 15% der Gebäudegrundfläche im betreffenden Baufensterbereich definiert.

Die maximal zulässige Wandhöhe im Bereich der 2 Geschossigkeit beträgt 10 Meter. So ist im gesamten Bereich der Emailfabrikstraße innerhalb dieses Baufensterteils ein 2. Geschoss möglich.

5.9 Öffentliche Verkehrsflächen

Festgesetzt wurden die erforderlichen Umstrukturierungen der Erschließungsanlagen und die geplanten Geh- und Radwege bzw. deren Anschlüsse mit dem zugehörigen Straßenbegleitgrün als öffentliche Verkehrsflächen. Aufgrund des geringen Ausbauszustands der Emailfabrikstraße ist ein Umbau für den geplanten Anschluss des Sondergebiets erforderlich. Um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren in die Jahn- und Emailfabrikstraße zu gewährleisten wurde ein senkrecht in die Jahnstraße verlaufender Einmündungstrichter mit den erforderlichen Kurvenradien und Sichtdreiecken geplant. Diese Neuplanung des Knotenpunkts Emailfabrikstraße- Jahnstraße wurde in den Bebauungsplan übernommen. Das vorhandene Straßenbegleitgrün ist eine Stadtbiotopfläche und soll weitgehend erhalten bleiben, da es auch im Gesamtbild des Straßenverlaufs der Jahnstraße ein wichtiges räumliches Gestaltungselement bildet.

5.10 Grünflächen

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Öffentliches Grün ist nur in Form von Straßenbegleitgrünflächen vorhanden. Auf dem Sondergebietsgrundstück sind zur Abgrenzung der befestigten Flächen zu den Nachbargrundstücken private Grünflächen vorgesehen. Diese sollen nach Südwesten raumbildend bepflanzt werden um so einen wirksamen Grüngürtel um die großflächige Nutzung zu erhalten.

Die im Plan eingetragenen Baumstandorte für zu pflanzende Bäume im Stellplatzbereich sind als Linie bindend, da hiermit eine raumwirksame Wegführung durch das Grundstück zum Eingangsbereich erzielt werden kann. Die Achse kann jedoch je nach Objektplanung verschoben werden.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

5.11 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Gemäß § 1, Absatz 6, Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz, als wichtiger Teil, wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei sind einerseits für den Bebauungsplan und die dadurch möglichen, festgesetzten Nutzungen Lärmkontingente unter Berücksichtigung bestehender Gewerbelärmvorbelastungen aus umliegenden Bereichen und mit Blick auf die Wohnnachbarschaft zu erarbeiten, andererseits hat parallel eine Überprüfung zu erfolgen, ob sich das konkret geplante Einzelhandels-Betriebsszenario (Kundenparkplatz, Anlieferungen, etc.) aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen lässt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde für die Sondergebietsfläche eine Emissionskontingentierung entsprechend DIN 45691 durchgeführt, mit der gewährleistet wird, dass die aus der DIN 18005 abgeleiteten Zielwerte in der maßgeblichen Nachbarschaft eingehalten werden.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft zu erfüllen, dürfen im geplanten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die die errechneten und dargestellten zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten.

<i>Bebauungsgebiet</i>	<i>Emissionskontingent L_{EK} [dB]</i>	
	<i>tags (6 – 22 Uhr)</i>	<i>nachts (22 – 6 Uhr)</i>
Sondergebiet (Teilfläche "I", Süd)	62	47
Sondergebiet (Teilfläche "II", Nord)	63	48

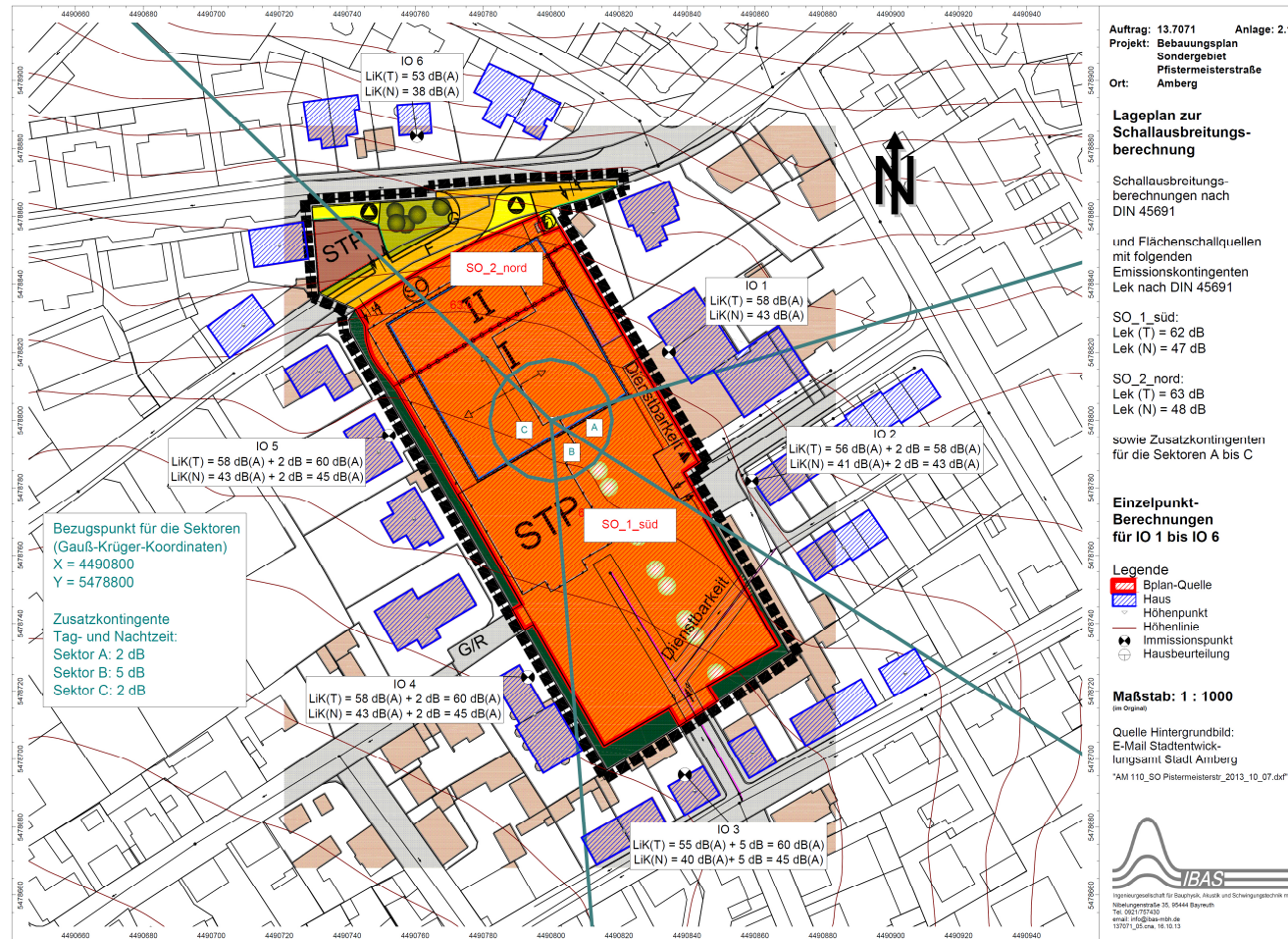
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Anlage 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist."

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	2	2
B	5	5
C	2	2

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“



Grafische Darstellung zu den umseitigen Tabellen mit Darstellung der zulässigen Emissionskontingente und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth ist Bestandteil des Bebauungsplan. Die Kontingente und Zusatzkontingente sind einzuhalten. Der Nachweis für die jeweiligen Bauvorhaben ist zu erbringen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Hinsichtlich der Verteilung der Verkehrsströme auf die 3 möglichen Zu- Ausfahrten wurde im Verfahren eine konkrete Untersuchung der Einzugsbereiche zu den jeweiligen Zufahrten mit aktuellen Einwohnerzahlen in einem Radius von 1000 Metern vorgenommen.

Dabei ergibt sich folgende Aufteilung:

Emailfabrikstraße 30%

Baumannstraße 15 %

Pfistermeisterstraße 55 %.

Für die Emailfabrikstraße bedeutet dies eine größere Abweichung der in der Untersuchung angeführten Werte von 10%, die daher nochmals immissionstechnisch untersucht und bewertet wurde.

Die Berechnungen wurden gemäß der bayerischen Parkplatzlärmstudie durchgeführt. Hier wurde das für den Normalfall empfohlene zusammengefasste Verfahren verwendet, d.h. die Emissionen des Parkvorgangs und des Such- und Durchfahrtsverkehrs werden gemeinsam ermittelt (mit einer über den Parkplatz verteilten horizontalen Flächenschallquelle).

Zusätzlich wurde zur Überprüfung der Zulässigkeit und der sicheren Einhaltung der Zielwerte der Kontingentierung die Belastung mittels einer Linienschallquelle mit der genannten Belastung aus der Verteilung 30 % Emailfabrikstraße angefordert.

Als Ergebnis lässt sich folgende festhalten:

Eine separate Berechnung des Immissionsanteils für zukünftig zu erwartende Fahrgeräusche auf der nördlichen Parkplatzein- ausfahrt führt zu einem Teil- Beurteilungspegel von 48 dB(A). Im Hinblick auf das bisherige Gesamt- Berechnungsergebnis mit einem Beurteilungspegel von 53 dB(A) bei einem insgesamt zulässigen Zielwert von 60 dB(A) wird deutlich, dass im Ergebnis der ergänzend durchgeführten Untersuchungen weiterhin die schalltechnischen Anforderungen mit deutlichem Abstand eingehalten werden.

Der Aktenvermerk zur ergänzenden Untersuchung vom 09.05 2014, va-13.7071-v01, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Rechte sind zu sichern für die über das Grundstück 2162/8 verlaufende Tiefgaragenzufahrt Baumannstraße 4 und 6 sowie für den im selbigen Grundstück verlaufenden städtischen Kanal. Auch die Abstandsfläche vor der o.g. Tiefgarage ist zu sichern, da die Belüftung durch Öffnungen in der Grenzbebauung erfolgt. Die Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

5.13 Altlasten

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/8, Gemarkung Amberg, wurden aufgrund der vormaligen Nutzung als Produktionsstätte zur Kühlgeräteherstellung Bodenuntersuchungen im Sinne einer Orientierenden Untersuchung durch das Büro Rupp Bodenschutz GmbH vom 20.07.2013 durchgeführt. Bei 4 Kleinrammbohrungen an Stellen mit Verdacht auf mögliche Bodenverunreinigungen wurden Boden- sowie Bodenluftproben entnommen. Die Bodenproben wurden auf die spezifischen anorganischen und organischen Verdachtsparameter (Schwermetalle SM, Arsen As, Mineralölkohlenwasserstoffe MKW, Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK) untersucht. Die Bodenluftproben wurden hinsichtlich Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) und halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) untersucht.

Mittels der durchgeführten Untersuchungen wurden auf dem Gelände stellenweise anthropogene Auffüllungen mit relativ geringen Fremdstoffanteilen festgestellt, die oberflächennah und überwiegend unter versiegelter Fläche bis 2,1 m angetroffen wurden. In Hinblick auf den Wirkungspfad **Pfad Boden-Grundwasser** wurden auf der Untersuchungsfläche lokal begrenzt Untergrundkontaminationen durch SM+As, LHKW und MKW sowie durch PAK15 und Naphthalin (Nap) ermittelt. Für die Parameter SM+As werden nach den vorliegenden Ergebnissen keine Emissionen aus der Altablagerung erwartet.

Für LHKW, MKW, PAK15 und Nap wurde festgestellt, dass im Bereich BS9 eine relevante Verlagerung mit dem Sickerwasser in das Grundwasser mit einer Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung angesichts der vorliegenden Ergebnisse zu besorgen ist bzw. nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Ausschlaggebend ist hierfür ist das dort nachgewiesene Vorliegen eines Lösungsvermittlers und die geologische und hydrologische Situation: Der Untergrund unter der Untersuchungsfläche besteht aus bereichsweise gut durchlässigen Sanden und Kiesen, der Abstand der relevanten Auffüllungsunterkante zum Grundwasserspiegel beträgt rund 11 m. Daraus ergab sich ein mittleres Transportpotenzial für die festgestellten Belastungsparameter.

Insgesamt hat sich damit der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten also im Sinne des BBodSchG für den Bereich der Kleinrammbohrung im Bereich der ehemaligen „Haustankstelle“ bezüglich des Pfades Boden-Grundwasser erhärtet. Für die übrigen Untersuchungsbereiche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/8 hat sich der Verdacht nicht erhärtet.

Die Untersuchung wurde dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weiden und dem Technischen Umweltschutz der Stadt Amberg vorgelegt. Der vom Gutachterbüro vorgeschlagenen Verfahrensweise nach § 3 Abs. 5 der BBodSchV „von einer Detailuntersuchung abgesehen werden (kann), wenn die ... Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen nach Feststellung der zuständigen Behörde mit einfachen Mitteln abgewehrt oder sonst beseitigt werden können“ wurde von diesen beiden Seiten zugestimmt. Diese Möglichkeit besteht im Rahmen des Rückbaus des bestehenden Lebensmittelmarkt-Gebäudes und anschließenden Neubau durch Aushub und externe Verbringung der verunreinigten Bodenschichten.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Daher ist ein nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassener Sachverständiger zu beauftragen, eine entsprechende Begleitung des Abbruchs und der Dekontamination bzw. des Bodenaushubs und Austauschs vorzunehmen. Sämtliche altlastenrelevante Vorgänge sind von diesem zu dokumentieren. Bei etwaigen Auffälligkeiten oder bisher nicht detektiertem Schaden ist die zust. Behörde umgehend in Kenntnis zu setzen.

Nach Abschluss der Sanierung ist der Behörde in Bericht vorzulegen, in dem die Ergebnisse dokumentiert und bewertet sind.

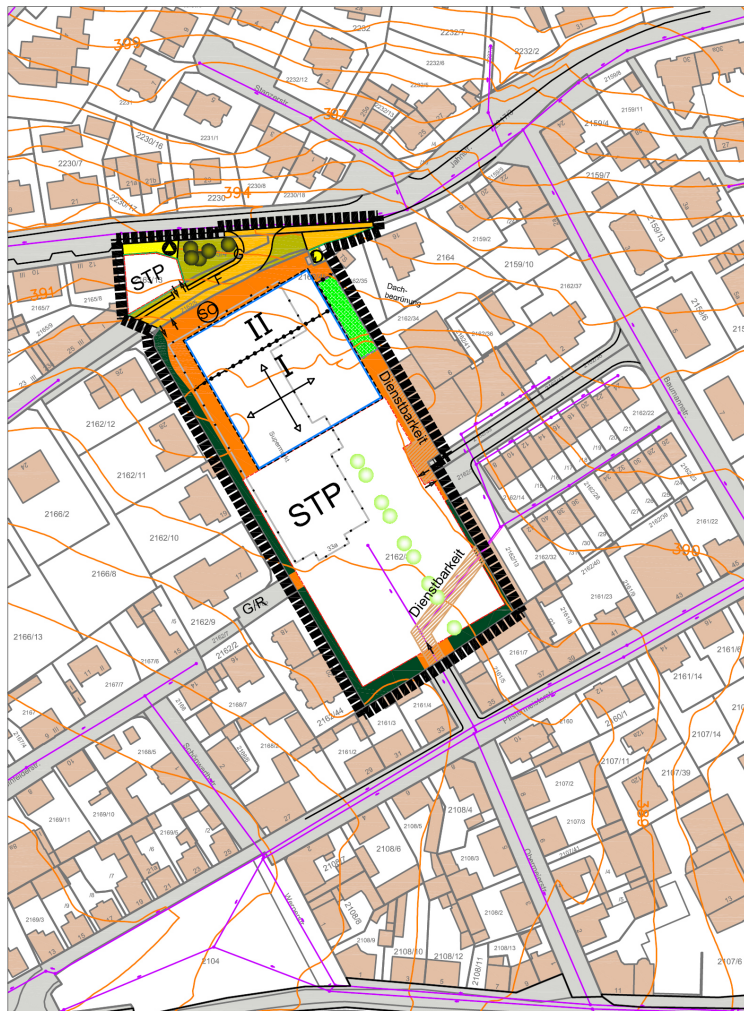
Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Sanierung entsprechend mit der Stadt Amberg als Verkäufer der Liegenschaft vertraglich zu fixieren.

Ehemalige Nutzung des Areals



Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

6. Städtebauliche Kenndaten



Bebauungsplanentwurf 110 SO Pfistermeisterstraße

■■■■■	Geltungsbereich	ca. 11.686 m ²
SO	Sondergebietsfläche	ca. 9734 m ²
	Erschließung	ca. 668 m ²
	Straßenbegleitgrün	ca. 406 m ²
	Private Grünfläche	ca. 765 m ²
△	Containerstellplatz	ca. 87 m ²
⚡	Trafo	ca. 26 m ²