

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0218/2020</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>25.09.2020</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 154 „Stadteingang West“ mit 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans; hier: Einleitungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Anne-Katrin Kluth</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.10.2020</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.10.2020</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 154 „Stadteingang West“, des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB sowie der 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und
3. die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
4. die Einstellung des Verfahrens AM 128 „An der Kastler Straße“

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

### Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

### **Planungsanlass**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Bereiches zwischen der B 85, der Kastler Straße und der Hockermühlstraße. Seit der Verlagerung des Autohauses im Jahr 2016 liegt das Areal brach. Das Grundstück wurde von einem Investor erworben und gegenüber der Bebauungsplanaufstellung AM 128 „An der Kastler Straße“ ein neuer Entwurf zur Bebauung und zur Nutzung entwickelt. Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde der Stadtverwaltung am 25.09.2020 vorgelegt.

## Planungsrechtlicher Stand

Es handelt sich bei dem Areal um eine Fläche der Innenentwicklung, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg setzt derzeit eine GE Fläche fest. Es grenzen der Bebauungsplan AM 25 A "An der Fuggerstraße", sowie der Baulinienplan 27 an das Areal an. Der aufzustellende Bauleitplan ersetzt mit Rechtskraft in seinem Geltungsbereich den Baulinienplan 13. Das begonnene Bebauungsplanverfahren AM 128 "An der Kastler Straße" wird nicht weitergeführt, sondern durch den neu aufzustellenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt. Das Flächennutzungsplanverfahren wird weitergeführt.

Im Bereich gelten im Folgenden genannten Satzungen etc.:

- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung)
- Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen in der Stadt Amberg (Stellplatzsatzung)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA vom April 2011

Die Flächengröße, der Standort an der Achse der B 85 und gleichzeitig Übergang zur Innenstadt, sowie die geplante Nutzung gebieten eine Regelung der Baurechte durch einen Bebauungsplan. Da die Kriterien nach §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erfüllt werden, wird das Verfahren als Vereinfachtes Verfahren, ohne Umweltbericht durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nicht abgesehen. Die Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans von Gewerbefläche zu Mischgebietsfläche wird im Parallelverfahren erfolgen.

## Planungskonzept

### a) Städtebau

Als Auftakt des spitz zulaufenden Grundstückes ist im Osten als Pendant zur gegenüberliegenden Fachhochschule ein teilweise 6-geschossiges Gebäude vorgesehen, welches sich in absoluter Höhe an diesem ehem. Kasernenbauteil orientiert und so gestalterisch das westliche „Einfahrtstor“ zum angrenzenden Altstadt-Ei bildet.

Um den vorhandenen Höhenunterschied des Geländes von bis zu 9 Metern abzufangen wird ein sog. Sockelgeschoss geplant, welches im westlichen Grundstücksbereich frei liegt und in östliche Richtung immer weiter eingegraben ist. Dieses Sockelgeschoss verbindet das Auftaktgebäude mit dem ersten von zwei U-förmigen Baukörpern. Im freiliegenden und der B 85 zugeordneten Bereich befinden sich Verkaufsflächen, im restlichen „Untergeschoss“ sind dann überwiegend Stellplätze in Form einer vorgesehen.

Die Bebauung des Areals wird durch ein weiteres U-förmiges Gebäude mit Sockelgeschoss im Südwesten ergänzt, hier soll im Sockelgeschoss als Hauptnutzung ein großflächiger Einzelhandel mit den entsprechenden vorgelagerten Stellplätzen entstehen.

Die U-förmig 3-geschossigen Gebäude sind so angeordnet, dass sich die zur „ruhigen“ Seite liegenden Innenhöfe nach Süden zur Kastler Straße hin orientieren.

Die Gebäude oberhalb des Sockels dienen durch diese Ausgestaltung auch als „Schallschutzbebauung“ für die im Süden angrenzende Wohnbebauung entlang der Kastler Straße. Entsprechend öffnen sich die Wohn-/ Innenhöfe an dieser Stelle.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sollen neben einer Begrünung der Innenhöfe (Flachdachbereiche des Sockelgeschosses und Fassaden) auch die Gebäudedächer begrünt und abhängig des Energiekonzeptes mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

#### b) Erschließung und Verkehrskonzept

Der Geltungsbereich umfasst die Kastler Straße sowie den Ausbaubereich des Knotenpunktes an der Fuggerstraße, der Bereich des Pfliegerkreuzes wird nachrichtlich nach den aktuellen Planungen des angestrebten Planfeststellungsverfahrens durch das Staatliche Bauamt dargestellt. Ein vorgelegtes Verkehrsgutachten Stadteingang Amberg-West - An der Kastler Straße vom 11.09.2020, erstellt durch das Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH zeigt auf, dass der Ausbau der Kastler Straße und des Knotenpunktes nicht zwingend für den Verkehrsfluss nach Umsetzung des Vorhabens notwendig sind. Auf dieser Basis wurde das Verkehrskonzept angefertigt.

Das Areal an sich, wird zunächst über eine zentrale Ein- und Ausfahrt von der B 85 also der Nürnberger Straße aus erschlossen hier gilt die Regelung „rechts rein, rechtsraus“, die Zu- und Abfahrt in alle Richtungen erfolgt über die Kastler Straße. Eine zweite östlich gelegene Zufahrt ermöglicht das Einfahren von der B 85 in die Quartierstiefgarage.

Um den Verkehrsfluss an den Kreuzungen zu verbessern, ist das Grundstück über eine Ein-/Ausfahrt auch an die Kastler Straße angebunden. Diese ist auch als Ausfahrt der Quartiersgarage vorgesehen.

Der Haupterschließungsbereich sowie die offenen Stellplätze orientieren sich nach Westen und Nordwesten zur Pfliegerkreuzung hin.

Entlang der Kastler Straße sowie der Hockermühlstraße wird entlang des Baugrundstücks ein neuer Radweg vorgesehen, der an die bestehende Wegeverbindung anschließt. An der Nordseite des Grundstücks entlang der B 85 ist derzeit kein Geh-/ Radweg geplant, dieser wäre jedoch unabhängig eines ggf. problematischen Querverkehrs (Zu-/ Abfahrten) denkbar.

Der ruhende Verkehr soll für die Wohnnutzung in den geplanten Tiefgaragen im Sockelgeschoss und den Untergeschossen untergebracht werden. Hier sollen ebenfalls die Hauptstellplätze für die Dienstleister untergebracht werden, welche über die Besucherparkplätze entlang der Kastler Straße ergänzt werden.

Der Stellplatzbedarf für die Einzelhandels- und Nahversorgungsnutzung soll oberirdisch im Bereich entlang der Hockermühlstraße und im Parkplatz mit Ausrichtung zur Nürnberger Straße erfolgen.

Die Fahrradstellplätze sollen derzeit vermehrt zwischen den beiden U-förmigen Gebäuden platziert werden.

Eine genaue Berechnung des Stellplatzbedarfes erfolgt im Laufe des Verfahrens, wenn die Nutzungen näher definiert wurden.

#### c) Gebäudenutzung

Auf dem Areal soll ein Nutzungsmix aus Einzelhandels- und Nahversorgung sowie Wohnen und Büro mit gegebenenfalls Erweiterung auf sonstige Dienstleistungen entstehen. Alle Verkaufsflächen befinden sich im sog. Sockelgeschoss und orientieren sich weg von der Kastler Straße hin zur B 85/ Pfliegerkreuzung. Die Adressen der Läden liegen hier richtig, greifen die Struktur des benachbarten Gewerbegebietes auf und sind gut erreichbar. Durch die Gebäudekubatur und das Einfügen in das Gelände entstehen keine unbespielten Rückseiten, alle notwendigen Nebenräume sind in die Baukörper integriert.

Die ruhigen, grünen Wohnhöfe bilden das adäquate Gegenüber zur bestehenden Wohnbebauung an der Kastler Straße. Die schlanken Giebelfassaden fügen sich durch Ihre Körnung massstäblich in den Bestand ein.

Ein Quartiersplatz an der Kreuzung bei der OTH soll den Charakter der Wohnstraße zusätzlich stärken und zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Die geplanten Baukörper ermöglichen ansprechendes Wohnen zu den ruhigen Innenhöfen. Denkbar sind sämtliche Wohnformen, wie z.B. Geschosswohnungsbau, Studentenappartements und altengerechtes Wohnen, etc.

Attraktive Büroeinheiten und Dienstleistungen insbesondere im Auftaktgebäude ergänzen den Nutzungsmix.

#### d) Einzelhandelsaspekte

Die derzeitigen Bauabsichten beinhalten im sog. Sockelgeschoss hauptsächlich Flächen für Einzelhandels- und Nahversorgungsnutzung, in den darüber liegenden Normalgeschossen überwiegend Wohnen und Büronutzung, denkbar sind ggf. aber auch Gastronomie, Fitness- und Gesundheitseinrichtungen sowie sonstige Dienstleistungsnutzungen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA vom April 2011 ist der Spagat zwischen der Begrenzung der Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt einerseits und der Bedeutung von attraktiven Fachmarktstandorten für den Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Funktion andererseits dargestellt.

Die Entwicklung auf dem Areal erfordert daher eine Untersuchung und Analyse im Rahmen des bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts bzw. eine diesbezügliche Ergänzung. Die Auswirkungen, gegebenenfalls die Ergänzungsfunktion und die Wechselwirkungen für die Innenstadt und deren 1b Lagen bzw. sonstige zentrale Versorgungsbereiche sind genau zu definieren.

Weiterhin sind für die Festsetzung im Bebauungsplan Aussagen zu Sortiments- und Größenstruktur sowie zu Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Ärzte, Gastronomie, Kultur, Bildung, Freizeitanlagen) zu treffen. Beachtung sollte auch die Lage hinsichtlich „autokundenorientiertem Standort“, bzw. zur Bedeutung der Weiterentwicklung der Achse B 85 durch Amberg finden.

#### e) Freiraumplanung (Grünordnung)

Bei der baulichen Neuordnung der zu bebauenden Grundstücke wird hoher Wert auf die Durchgrünung gelegt. So sollen zahlreiche Großbäume angenehme Flanierstrecken entlang der umgebenden Straßen und entlang der innenliegenden Wegeverbindungen erzeugen. Die Außenwände in den Wohn-Innenhöfen (Freiraumzonen der Nutzungseinheiten) sollen durch Fassaden- bzw. Balkonbegrünungen, die Innenhöfe selbst durch eine naturnahe Freiflächengestaltung mit Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet werden.

Der Randbereich des Areals zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll von Baumreihen eingerahmt werden. Diese werden überwiegend im gleichmäßigen Abstand angelegt. Entlang der Höckermühlstraße wird die Struktur der auf der gegenüberliegenden Seite angrenzenden Aue des Fiederbachs in organischen, ungeordneten Gruppen aufgenommen und so der Grünzug, der als wichtige Vernetzungslinie gilt und das Ortsbild an dieser Straße prägt, ergänzt.

Die Stellplätze sollen mit schattenspendenden und gliedernden Großbäumen überspannt werden, die im strengen Parkplatzraster angeordnet sind.

Strukturiert wird das Gelände durch die gärtnerisch angelegten Innenbereiche der U-förmigen Baufenster, die zum Aufenthalt einladen sollen sowie durch die Baumpflanzungen geprägten Nord-Süd-Achsen und den Quartiersplatz als Auftakt im Osten des Areals.

Bei der Bepflanzung kommen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze und Pflanzen zum Einsatz.

#### f) Barrierefreiheit

Alle Geschosse sind über an die Treppenhäuser angegliederte Aufzüge barrierefrei erschlossen.

Alle Innenhöfe (U-förmige Gebäude) und Freiflächen zwischen den Gebäuden sind ebenso wie alle Gebäude generell von den öffentlichen Verkehrsflächen aus barrierefrei erreichbar

#### g) Fachbeitrag Lärmschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Schallschutzgutachten beauftragt.

Die geplante Bebauung schirmt jedoch die vorhandene Wohnbebauung an der Kastler Straße zu den stark befahrenen Straßen im Westen (Hockermühlstraße) sowie insbesondere zur B 85/ Nürnberger Straße ab.

Zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr findet überwiegend im nordwestlichen Grundstücksbereich statt („Schall zu Schall“). Unnötiger Parksuchverkehr wird in diesen Bereichen durch hier leicht auffindbare Tiefgaragenzufahrten vermieden. Die Reduzierung offener Stellplätze auf das für die Verkaufsnutzung erforderliche Maß und die Verlagerung

aller restlichen Stellplätze in Tiefgaragen (unter/ im Sockelgeschoss) führt zur weiteren Abnahme von Verkehrsgeräuschen.  
Durch eine Anbindung an das Netz des ÖPNV (neue Haltestellen an der Kastler Straße) sowie zeitgemäße, ökologische Ansätze (Carsharing, E-Ladesäulen) soll der lokale Parkverkehr weiter stark reduziert werden.

### **Weiteres Verfahren**

Der Geltungsbereich beinhaltet die Kastler Straße, den Knotenpunkt „Kreuzung Fuggerstraße“ und den Randstreifen der Nürnberger Straße, da hier gegebenenfalls durch Zufahrten und Geh/- Radwegausbau Änderungen erfolgen müssen. Der Ausbau der Kastler Straße und des Knotenpunktes sind nach dem oben genannten Verkehrsgutachten nicht zwingend für den Verkehrsfluss nach Umsetzung des Vorhabens notwendig. Im Gegensatz zur Planung im Bebauungsplan AM 128 „An der Kastler Straße“ werden nun weniger frequentierte Nutzungen eingeplant, sodass eine Verträglichkeit in Punkto Verkehrsbelastung gegeben ist. Der Ausbau/ Umbau ist trotz dessen so eng an das Vorhaben gekoppelt, dass eine zeitliche und bauliche Verknüpfung sinnvoll ist. Der Vorhabenträger wird sich am Ausbau / Umbau beteiligen um die zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen parallel zur Entwicklung des Areals sicher zu stellen. Die Kastler Straße kommt zudem in Teilen mit der neuen Ausbauplanung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zum Liegen. Daher wurden beide Planungen in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen. Überplant werden die Flur Nummern 1525 (Kastler Straße), 1531, 1531/3, /5, /6, /7, /9 /17, 1547/8, /16, 1531/4 (Teilfläche Nürnberger Straße), 1550/1 (Teilfläche Fuggerstraße), 1547/12 (Teilfläche Geh- und Radweg Fuggerstraße), 1237 (Teilfläche Hockermühlstraße) alle Gemarkung Amberg. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 28.400 m<sup>2</sup>.

Im Nachgang zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Das Verfahren AM 128 "An der Kastler Straße" wird eingestellt. Eine Verträglichkeit der Planung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept wird überprüft und eine Ergänzung beauftragt.

### **Abstimmungsbedarf im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes/ städtebaulichen Vertrags**

Zu klären sind im Rahmen des Verfahrens folgende Punkte:

- Kostenaufteilung im Rahmen des Straßenumbaus Kastler Straße und des Ausbaus des Knotenpunktes Hockermühlstraße, Fuggerstraße und Kastler Straße
- Grunderwerb
- Immissionsschutz
- Verkehr
- Einzelhandelsentwicklungskonzept
- Fassadengestaltung
- Freiflächengestaltungsplan

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Bereiches zwischen der B 85, der Kastler Straße und der Hockermühlstraße; Entlastung des Pflegerkreuzes

#### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Liegt noch nicht vor.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan  
Muss im Zuge des Verfahrens erarbeitet werden.

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**a) Finanzierungsplan**

Muss im Zuge des Verfahrens erarbeitet werden.

**b) Haushaltsmittel**

Ausbau der Kastler Straße sowie des Kreuzungsbereiches mit Folgekosten. Haushaltsmittelbereitstellung muss im Zuge des Verfahrens erarbeitet werden.

**c) Folgekosten nach Fertigstellung der Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)**

Unterhalt Ausbau der Kastler Straße sowie des Kreuzungsbereiches

**Alternativen:**

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans liegt im Dreieck der Nürnberger Straße, der Fuggerstraße und der Hockermühlstraße und weist folgende Grundstücke auf: 1525 (Kastler Straße), 1531, 1531/3, /5, /6, /7, /9 /17, 1547/8, /16,1531/4 (Teilfläche Nürnberger Straße),1550/1 (Teilfläche Fuggerstraße), 1547/12 (Teilfläche Geh-und Radweg Fuggerstraße), 1237 (Teilfläche Hockermühlstraße) alle Gemarkung Amberg.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 13 "Nürnberger Straße - Ost / Infanteriestraße". Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.06.2020;
2. Entwurf der 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 14.10.2020.;
3. Entwurf des Bebauungsplans AM 154 „Stadteingang West“ i.d.F. vom 14.10.2020;
4. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit integriertem Freiflächengestaltungsplan i.d.F. vom 14.10.2020