

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0159/2024
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	27.08.2024
Bebauungsplanaufstellungsverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 154 "Stadteingang West" mit 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	25.09.2024	Bauausschuss
	07.10.2024	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) mit dazugehörigem Grünordnungsplans (GOP) vom 25.09.2024, des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 154 „Stadteingang West“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 25.09.2024 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 8 wird

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

beschlossen.

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

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme 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.

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.

Im Bereich gelten im Folgenden genannte 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

Da die Kriterien nach §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erfüllt werden, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren, ohne Umweltbericht durchgeführt. Die Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans von Gewerbefläche zu Mischgebietsfläche erfolgt parallel, der Geltungsbereich weicht von dem des Bebauungsplans ab. Er umfasst das Planungsgebiet und zusätzlich die durch die Stadt Amberg geplanten Verbesserungen der Verkehrsanlagen um das Gebiet.

Planungskonzept

a) Städtebau

Das städtebauliche Konzept wurde zum Aufstellungsbeschluss um einen Fassadenentwurf welcher über den Durchführungsvertrag jedoch näher festgesetzt wird sowie um die Festlegung der Werbeanlagen ergänzt.

b) Erschließung und Verkehrskonzept

Das Versorgungskonzept für das Areal wurde erstellt und die notwendigen Infrastruktureinrichtungen ergänzt.

c) Gebäudenutzung

Der Nutzungsmix wurde im Wesentlichen beibehalten, konkretisiert und um die Möglichkeit der Entwicklung eines Beherbergungsbetriebes ergänzt.

d) Einzelhandelsaspekte

Es wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sortiments- und Größenstruktur sowie zu Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Ärzte, Gastronomie, Beherbergung, etc.) getroffen. Die Lage hinsichtlich „autokundenorientiertem Standort“, bzw. zur Bedeutung der Weiterentwicklung der Achse B 85 durch Amberg wurde berücksichtigt. Über ein Ergänzungsgutachten zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg wurde die Verträglichkeit und der Zugewinn durch das Projekt in Amberg bestätigt.

e) Freiraumplanung (Grünordnung)

Es wurde ein separater Grünordnungs-/ Freiflächengestaltungsplan erstellt, welcher die verschiedenen Nutzungen der Freiflächen aus dem Bebauungsplan aufgreift und detailliert.

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 wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Die Verträglichkeit wurde bestätigt.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Auslegungsbeschluss wurde im Stadtrat am 25.07.2022 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 05.08.2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 16.08.2022 bis 30.09.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Abwägung und redaktionelle Planungsänderungen

Zum Verfahren gab es keine verfahrensrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit. Die eingegangene bezog sich auf die verkehrliche Anbindung und das Gutachten. Da die Erschließungsanlagen nicht Teil des Verfahrens sind wurde über das Gutachten festgestellt, dass die Maßnahme verträglich ist.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben welche zum Teil abwägungsrelevante Anregungen oder Einwände beinhalteten. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Folgende Redaktionelle Änderungen und Klarstellungen sind zum Stand Satzungsbeschluss erfolgt:

- Die Sichtdreiecke wurden im Bebauungsplan und auch im Grünordnungsplan (GOP) auf 10*70m eingezeichnet. Dies führte zu keiner wesentlichen Änderung in der Planung
- Die textlich festgesetzte Entwässerungsmulde wurde zur Klarstellung nun auch zeichnerisch dargestellt.
- Die Änderung der Öffnungszeit der Freischankfläche bei der Bäckerei ist erfolgt und das Gutachten angepasst.
- Die Fassaden wurden im Rahmen des Durchführungsvertrags angepasst – vorrangig wurde das Farbkonzept nicht weiterverfolgt.

Folgende Belange wurden nicht berücksichtigt:

- Der Bitte um Aufnahme bezüglich der Verwendung von Metallen im Sinne des Wasserrechts wurde nicht nachgekommen, da dies über die Eingaben im Durchführungsvertrag nicht vorgesehene Verwendungen sind.
- An der Roteiche wurde festgehalten, die Begründung kann der Abwägung entnommen werden.

Weiteres Verfahren

Der Grundstückstausch sowie die Unterzeichnung des Durchführungsvertrag sind bis zum Beschluss im Stadtrat zu regeln.

Im Nachgang zum Beschluss erfolgt die Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt.

Der Bebauungsplan erlangt Rechtskraft.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

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

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

-Die Baumaßnahme der Kastler Straße und der angrenzenden Kreuzungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und daher unabhängig zu betrachten.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren Auswirkungen.

Alternativen:

Die Beschlussfassung kann nicht erfolgen und die Entwicklung auf dem Areal anderweitig fokussiert werden.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans liegt im Dreieck der Nürnberger Straße, der Kastler Straße und der Hockermühlstraße und weist folgende Grundstücke auf: 1531, 1531/3, /5, /6, /7, /9, 1547/8, /16,1531/4 (Teilfläche Nürnberger Straße),1550/1 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.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.10.2023;
2. Entwurf der 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 25.09.2024;
3. Begründung zum Entwurf der 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 25.09.2024;
4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AM 154 "Stadteingang West" i.d.F. vom 25.09.2024;
5. Entwurf des Grünordnungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang West" i.d.F. vom 25.09.2024;
6. Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang West" i.d.F. vom 25.09.2024;
7. Begründung mit Abwägung der Umweltbelange zum Bebauungsplanentwurf AM 154 "Stadteingang West" i.d.F. vom 25.09.2024;
8. Gesamtabwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang West";
9. Auszug aus dem Verkehrsgutachten von Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH vom 24.09.2020
10. Auszug aus dem Immissionstechnischen Bericht von IFB Eigenschenk GmbH vom 15.06.2022 geändert am 25.10.2023
11. Auszug aus der Auswirkungsanalyse von GMA vom 15.06.2022