

**Tischvorlage für die Stadtratssitzung am 20.06.2005  
zur Vorlage Nr. 005/0038/2005**

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg XXXIII  
„Entwicklungsareal West“**

Nachdem der Stadt Amberg ab dem 17.02.2004 bekannt war, dass sich Vorstand und Verwaltung der Firma Grammer am Kaiser-Wilhelm-Ring in einem Verwaltungsgebäude örtlich niederlassen werden, handelte die gesamte Stadtverwaltung der Stadt Amberg zielgerichtet, unbürokratisch und korrekt, um die Gestaltung des Vorfeldes und die Erschließungsanlagen, mit den notwendigen rechtlichen, technischen und finanziellen Voraussetzungen dafür in der gegebenen kurzen Zeitspanne termingerecht für den Investor bereitstellen zu können.

Eine Rechtskraft des Bebauungsplanes vor Erteilung der Baugenehmigung für das Verwaltungsgebäude und Beginn der Erschließungsanlagen abzuwarten, war wegen der vereinbarten Termine nicht möglich.

**1. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen im „Entwicklungsareal West“:**

Liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vor, so sind die wesentlichen rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen gemäß §§ 123 und 125 Abs. 2 Baugesetzbuch das öffentliche Eigentum und die so genannte Planreife. Die ausreichende Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange muss zu diesem Zeitpunkt vorliegen. Bei den letzten Bebauungsplanschritten lagen keine privaten Anregungen vor. Durch die Beschlussfassung des Stadtrats und durch die Einbeziehung der wichtigsten einschlägigen Träger öffentlicher Belange wurde das Bauprogramm festgelegt.

Für die Resterschließung des Bebauungsplangebietes Amberg XXXIII „Entwicklungsareal West“ wurden verschiedene Beschlüsse gefasst, die sich gegenseitig ergänzen, so im Stadtrat am 08.03.2004, im Bauausschuss am 14.07.2004 und im Verkehrsausschuss am 29.09.2004. Der relativ geringfügige Grunderwerb bzw. -tausch wurde bis Anfang April 2005 mit dem Staatlichen Hochbauamt vereinbart.

Für die im Jahr 2005 nunmehr vorgesehene Ausführung des Parkplatzes mit reduzierter Stellplatzanzahl und Aufteilung in Kurz- und Langzeitparkzone war für die Bauerlaubnis eine erneute Beteiligung der Immissionsschutzbehörde und der Wasserwirtschaftsstelle notwendig.

Für die Beurteilung hinsichtlich Lärmschutz und [der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft](#) wurden jedoch genaue Planunterlagen benötigt.

Die detaillierten Ausführungspläne der Planungsgemeinschaft lagen im März 2005 vor (vgl. Anlage 1). Der Arbeitsbereich Stadtentwicklung hat Anfang April auf dieser Grundlage eine überschlägige immissionsschutzrechtliche Beurteilung vom Umwelt-Ingenieur beim Amt für Ordnung und Umwelt angefordert (vgl. Anlage 2), gleichzeitig die Beauftragung für einen Versickerungstest zur Oberflächenwasserversickerung im Bereich des provisorischen Parkplatzes veranlasst (vgl. Vorlage 005/0038/2005, Anlage 6, Seite 2 oben).

Der Umwelt-Ingenieur beim Amt für Ordnung und Umwelt, Herr Huber, hat in seiner immissionsschutzrechtlichen Beurteilung vom 14.04.2005 (vgl. Anlage 3) gemäß Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz festgestellt, dass bei Annahme einer Mischgebietstypischen Gemengelage mit Vorbelastung, welche auch vom Referat für Stadtentwicklung und Bauen so gesehen wird, der Richtwert für den Tagzeitraum gemäß TA-Lärm eingehalten wird. Im April erfolgte die Freigabe der Erschließungsplanung durch die Sachgebiete Stadtplanung und Tiefbau.

## **2. Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg XXXIII „Entwicklungsareal West“:**

Im Rahmen der Abwägung für die Trägerbeteiligung des Immissionsschutzes im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ergab sich ein Missverständnis zwischen dem Umwelt-Ingenieur und dem Arbeitsbereich Stadtentwicklung hinsichtlich der Entbehrlichkeit eines nochmaligen Lärmschutznachweises für den öffentlichen Parkplatz.

Die Forderung nach einem externen Gutachten aus dem Jahr 2004 seitens der Immissionsschutzbehörde ergab sich aus dem damaligen Planungsaspekt heraus, da im Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.03.2004 neben einem ebenerdigen Parkplatz optional auch die Errichtung eines zweigeschossigen Parkdecks vorgeschlagen worden war. Aufgrund der Reduzierung der Parkfläche auf 123 Stellplätze in der Planung vom März 2005 wurde eine überschlägige Berechnung des Umweltingenieurs durchgeführt, die bei einer Mischgebietsausweisung die Einhaltung des Lärmrichtwertes gemäß TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten ergab und zur Einschätzung führte, dass dadurch ein externes Gutachten nicht mehr zwingend vorgeschrieben wurde.

Die Anfrage des Arbeitsbereichs Stadtentwicklung vom 06.04.2005 an den Umweltingenieur bezog sich ausdrücklich auf das Bebauungsplanverfahren (vgl. Anlage 2). Hierzu hat der Umweltingenieur für die Immissionsschutzbehörde seine Stellungnahme abgegeben, aus der sich ergibt, dass im Gegensatz zur ursprünglichen Planung ein Lärmschutzgutachten aufgrund eigener Berechnungen entbehrlich ist. Der Arbeitsbereich Stadtentwicklung ging aber davon aus, dass zwar die Erschließungsplanung für den Parkplatz freigegeben sei, aber weiterhin ein Gutachten nötig sei, weil diese Forderung des Umweltamtes aus dem Jahr 2004 nicht explizit für das Bebauungsplanverfahren zurück genommen war.

Für die in der Stadtratssitzung am 20.06.2005 zu beschließende erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die maßgebliche Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 14.04.2005 zum öffentlichen Parkplatz in das Bebauungsplanverfahren eingeführt (vgl. Anlage 4, Seite1).

Im Zuge der Geländefreimachung für die Neunutzung des Areals erfolgte ab dem Frühjahr 2001 die Entsorgung der Altlasten. Gemäß der nochmaligen schriftlichen Stellungnahme des damaligen Maßnahmenträgers, der Stadtbau Amberg GmbH sind die Altlasten unter Begleitung des Umweltbüros Protect ausgebaut und ordnungsgemäß deponiert worden. Die Entsorgungsberichte sind bei der Stadtbau Amberg GmbH und dem Umweltamt einsehbar.

Eine Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes als Altlastenverdachtsfläche ist somit entfallen, geplante Versickerungen können aus wasserrechtlicher Sicht durchgeführt werden. (vgl. Anlage 4, Seite 2)

Im Rahmen der erneuten Beteiligung Träger öffentlicher Belange muss für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes eine abschließende Stellungnahme der städtischen Umweltbehörde für den Bebauungsplan erfolgen, da sich die Stellungnahmen vor 2004 teilweise auf das überholte Bauprogramm im Innenbereich des Entwicklungsareals mit Wohnbebauung und Kino bezogen hatten.

Aufgestellt:  
Amberg, 20.06.2005

Martina Dietrich  
Baureferentin

- 3. Anlagen:**
1. Erschließungsplanung „Entwicklungsareal West“  
(Planausschnitt öffentlicher Parkplatz; M = 1:500)
  2. Anforderung der überschlägigen immissionsschutzrechtlichen Beurteilung  
(Arbeitsbereich Stadtentwicklung vom 06.04.2005)
  3. Überschlägige immissionsschutzrechtliche Beurteilung  
(Immissionsschutzbehörde vom 14.04.2005)
  4. Abwägungsvorschlag zum öffentlichen Parkplatz  
(ersetzt Anlage 6, Seite 1 oben und Seite 2 oben der  
Vorlage 005/0038/2005)