

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0071/2005
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	08.11.2005
Bebauungsplan Boschstraße		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer		
Beratungsfolge	16.11.2005	Bauausschuss
	28.11.2005	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes der 5. Bebauungsplanänderung Amberg XII B „Boschstraße“ in der Fassung vom 16.11.2005 und des Entwurfes der 74. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, in der Fassung vom 13.07.2005

- das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die öffentliche Auslegung ist nach öffentlicher Bekanntmachung und Angabe der Art umweltbezogener Informationen mit Gelegenheit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Anlass der erneuten Änderung:

Ein Bauträger beabsichtigt auf dem Gelände zwischen Barbarastraße, Regensburger Straße und Dieselstraße neben dem im nördlichen Teil erstellten „Drive In“ der Fa. Burger King mit Gasträum und den erforderlichen Stellplätzen im südöstlichen Teil eine Spielothek mit ca. 600 m² Nutzfläche zu errichten.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der rechtskräftige Bebauungsplan weisen für das Baugrundstück unterschiedliche Gebietstypiken auf. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet (MI), im rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Der bisherige satzungsbeschlossene Bebauungsplan sieht im gesamten Änderungsbereich Mischgebiet vor. Im Mischgebiet ist eine Spielothek der geplanten Größenordnung grundsätzlich nicht zulässig, weshalb für den fraglichen Bereich die Gewerbegebietsfestsetzung und damit eine geringfügige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich ist.

Planungsinhalt:

Im geplanten südöstlichen Gewerbegebietsbereich innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine Spielothek als Vergnügungsstätte zugelassen werden; bisher sind im Bebauungsplan keine Vergnügungsstätten zugelassen.

Im Anschluss an das östlich anschließende Gewerbegebiet erscheint eine relativ geringe Ausweitung mit der beabsichtigten Nutzung zu Lasten des Mischgebiets städtebaulich vertretbar. Die Gebietstypik wird deshalb vom Mischgebiet in Gewerbegebiet geändert und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den Teilbereich festgeschrieben.

Die Baugrenze ist bis zu einem gleichmäßigen Abstand von 3 m zur Dieselstraße erweitert worden; bereits die früheren bzw. bestehenden Gebäude haben die bisherige Baugrenze überschritten. Die Hauptzufahrt des südlichen Änderungsbereiches erfolgt von der Dieselstraße aus.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen abwägungsrelevante Anregungen zu Verkehr, Altlasten und Schallschutz ein.

Grundsätzlich gab es weder von der PI Amberg noch von der unteren Immissionsschutzbehörde Ablehnungsgründe oder Einwände gegen eine Spielothek. Im Detail wurde aus Immissionsschutzgründen angeregt, dass bei der Situierung der Parkierungsanlagen und der Gebäude darauf zu achten ist, dass Immissionsorte nicht über die Vorbelastung hinaus betroffen werden.

Durch die topographische Lage der Parkplätze (3 m tiefer als die Regensburger Str.) in 60 m Entfernung zum nächstgelegenen Immissionsort und der abschirmenden Wirkung der Spielothek und der Mauer nördl. der Parkplätze wurde dem Rechnung getragen.

Dem Vorschlag der PI Amberg zur Zusammenlegung der beiden Grundstücke mit einer einzigen gemeinsamen Zu- und Abfahrt von der Dieselstraße aus kann aus topographischen Gründen nicht gefolgt werden und scheint überzogen, da insbesondere durch die Erstellung der zusätzlichen Rechtsabbiegespur Richtung Regensburger Str. die verkehrliche Situation wesentlich verbessert wurde.

Bezüglich der Altlasten sind nach erfolgter Entsorgung keine weitergehenden Maßnahmen zu veranlassen.

Umweltbericht (§ 2a BauGB):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine ehemalige gewerbliche Brachfläche. Die Fläche wurde von einer Spedition genutzt. Die Flächen waren in Bereichen kontaminiert, insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle. Grünstrukturen waren auf dem Gelände nicht vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, da

- eine Verringerung der versiegelten Flächen durch die Anlage von bepflanzten Grünzonen erreicht wird
- die kontaminierten Materialien unter der ehemaligen Werkstatthalle im Zuge der Abbruchmaßnahme entsorgt wurden und im Bereich der geplanten Parkierungsanlage die Beseitigung im Zuge der Baumaßnahme erfolgt
- durch die neuen Einrichtungen keine wesentliche Erhöhung des Fahrverkehrs erfolgt
- Regenwasser und Abwasser geordnet der Kanalisation zugeführt werden
- soweit möglich werden die Stellplatzanlagen wasserdurchlässig erstellt.

Durch die Neugestaltung der gewerblich genutzten Flächen mit Neubau einer Spielothek und die Neugestaltung der Außenflächen mit Begrünungsmaßnahmen wird eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht.

Im Änderungsbereich sind folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Amberg enthalten:
2032/9, 2032/10, 2032/31, 2032/19, 2024/127 (Teilfläche), 2024/89 (Teilfläche).

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg XII B „Boschstraße“
2. Bebauungsplanänderungsentwurf Amberg XII B „Boschstraße“ (M = 1:1000) in der Fassung vom 16.11.2005
3. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächenutzungs- und Landschaftsplan und Entwurf der 74. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (M = 1:5000)
4. Abwägungsvorschläge im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens