

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0078/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	22.11.2006
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 86 "An der Welslerstraße"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Mayer		
Beratungsfolge	06.12.2006	Bauausschuss
	18.12.2006	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 86 „An der Welslerstraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 06.12.2006 und des Entwurfes zur 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Darstellungen und Begründung i.d.F. vom 06.12.2006,
die erneute Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

Anlass und Zweck der Planung

Die gesamte Bebauung entlang der inneren Fuggerstraße zwischen B 299 , der B 85 und dem Rammertshofer Weg ist ungeordnet entstanden und stellt sich heute städtebaulich heterogen dar. Zwischenzeitlich gibt es neben den gewerblich ungenutzten Flächen im Inneren des Gebietes Leerstände, Brachflächen untergenutzte Flächen einerseits, andererseits gibt es Planungsabsichten von Marken-Discountern im Lebensmittelsektor südwestlich der Welslerstraße. Auch für die anderen Flächen des Gebietes liegen immer wieder Anfragen für Einzelhandelsnutzungen, bzw. Nutzungen im Textildiscountsektor, aber auch nach großflächigeren Vergnügungsstätten vor.

Sowohl die äußere, mit dem Anschluss an die übergeordneten Verkehrswege, als auch die innere Erschließung des Gebietes weisen Mängel auf. Teilflächen im inneren des Gebietes sind überhaupt nicht oder nur über bestehende private Flächen erschlossen. Deshalb ist es erforderlich den gesamten Bereich städtebaulich neu zu ordnen, die Nutzungsverteilung auch in Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen und die Verträglichkeit mit dem restlichen Stadtgebiet zu untersuchen und eine ausreichende innere Erschließung und verbesserte Anschlüsse an die Bunderstrasse zu entwickeln.

Verkehrsplanung

Die bestehenden Verkehrsanlagen zwischen Fuggerstraße, Nürnberger Straße und B 299 befinden sich in den täglichen Spitzenzeiten am Rande der Leistungsfähigkeit. Etliche noch nicht genutzte Grundstücke im Gewerbegebiet lassen einen weiteren Anstieg der Verkehrsbelastung erwarten. Ein rückwärtiger Grundstücksbereich ist bisher noch gar nicht erschlossen.

Bei der Verkehrssicherheit bereiten vor allem der unklare Zufahrtsbereich an der Einmündung der B 299 in die Nürnberger Straße (incl. Zoll und Tankstelle), die zu hohen Geschwindigkeiten auf der Fuggerstraße und der nicht ungefährliche Geh- und Radweg an der Südseite der Fuggerstraße Probleme.

Verkehrskonzept:

Das gewählte Verkehrskonzept geht von einer Komplettnutzung der Grundstücke aus. Die Leistungsfähigkeit soll mit einem durchgehenden Abbiege- und Beschleunigungsstreifen an der Nürnberger Straße, mit einer zusätzlichen Erschließungsstichstraße quer zur Welslerstraße und mit einem Kreisverkehr als Verteiler zwischen Fuggerstraße, Rammertshofer Weg und Welslerstraße verbessert werden. Die Voraussetzungen für einen gut funktionierenden Kreisverkehr sind hier in besonderer Weise gegeben: gute geometrische Verteilung der Äste, einigermaßen gleichmäßige Verkehrsbelastung der Äste, geringe Querneigung und wenig Fußgänger- bzw. Radverkehr. Neben der zentralen Verteilerfunktion kann durch den Kreisverkehr auch ein Identifikationsmerkmal für das gesamte Gebiet geschaffen werden.

Mit dem Bau einer neuen Erschließungsstichstraße von der Nürnberger Straße aus wird nun auch das Zentrum der Gewerbegebietsfläche für Großfahrzeuge erschlossen. Durch die ordentliche Anbindung des derzeitigen SVG-/Zollhofgeländes werden bisherige Gefährdungen durch kreuzenden Verkehr entschärft. Die Zu- und Abfahrt zwischen SVG-Gelände und dem Automobilzubehörhandel ist mit dem staatlichen Bauamt Amberg – Sulzbach vorab abgestimmt. Eine Zustimmung kann nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass die vorhandene Tankstellenzufahrt geschlossen wird.

Eine Parkieranlage mit Einbahnrichtung im Bereich südlich des Kreisverkehrs und ein Parkierungsstreifen westlich davon sollen Abhilfe für den großen Parkierungsdruck an der Fuggerstraße schaffen; aufgrund der Wendemöglichkeit am Kreisverkehr sind die Parkplätze aus allen Richtungen problemlos zu erreichen.

Der Kreisverkehr schafft neben der wichtigen Bremsfunktion auch gesicherte Überquerungsmöglichkeiten der Straßen für Fußgänger.

Städtebauliches Konzept und Nutzungsverteilung

Die Verbesserung der Erschließung und Verkehrsabläufe ist wesentliche Voraussetzung für eine Aktivierung der brachliegenden, leer stehenden und untergenutzten Flächen.

Um darüber hinaus eine städtebauliche Neuordnung und das Entwicklungsziel – Aufwertung des gesamten Gewerbequartiers am westlichen Stadteingang - zu erreichen, ist auch eine geordnete Nutzungsverteilung erforderlich. Verkehrsträchtiger Einzelhandel und Verkaufsflächen sind räumlich an die übergeordneten Straßen und deren Zubringer anzusiedeln und nicht entlang der Fuggerstraße oder der rückläufigen Hansestraße.

Eine reine Gewerbenutzung mit entsprechender Lärmimmission ist im Gebietsinneren und an der B 299 (entlang der Hansestraße) sinnvoll untergebracht. An der Fuggerstraße ist, auch zum Schutz der Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Realschule, Wohnnutzung) eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung mit den Lärmwerten eines MI-Gebietes angebracht. Entsprechend diesen Leitgedanken erfolgt die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan.

Verkehrsträchtiger Lebensmitteleinzelhandel bis zur Vermutungsgrenze (derzeit 800 qm Hauptnutzfläche) ist deshalb nur im Gewerbegebiet 1 am Kreisverkehr zulässig.

Während der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes wurden die wesentlichen Nutzer und Grundstückseigentümer beteiligt. Im Grunde wurde von den Beteiligten Einverständnis mit der Planung signalisiert. Die Eigentümer des Autohofes mit Tankstelle stehen einer sukzessiven Umnutzung ihres Gesamtgeländes mit der im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsstraße positiv gegenüber. Der Eigentümer beabsichtigt hier die Errichtung von Verkaufs- und Gewerbeflächen. Um einer weiteren Agglomeration der Lebensmittelbranche und dem damit einhergehenden Verlust von wohnortnaher Versorgung entgegenzuwirken

sollte der Lebensmitteleinzelhandel im Gewerbegebiet 4 ausgeschlossen werden.

Auch von den übrigen Eigentümern der bebauten und unbebauten Flächen, der Brachflächen und der Einzelhandelsflächen wird die Chance einer Aufwertung des Gebietes mit der dargestellten Erschließung erkannt.

Von den Vertretern der Handwerkskammer wurde die Bereitschaft signalisiert die untergenutzten Flächen freizugeben.

Eigentümer in der Hansestraße beabsichtigen eine leer stehende Halle in eine großflächige Vergnügungsstätte umzunutzen. Die damit verbundene Verkehrssteigerung, insbesondere in den Nachtstunden und am Wochenende, und somit in den Ruhezeiten belastet die Wohnnutzung in und an der Fuggerstraße erheblich. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich sollte deshalb ausgeschlossen werden.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für das stark untergenutzte Gelände der Handwerkskammer an der Fuggerstraße scheint die Aufrechterhaltung der Gebietstypik „Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke“ (ca. 2,0 ha) nicht mehr adäquat.

Die Flächen entlang der Fuggerstraße sollen künftig als Gewerbegebietsflächen mit Einschränkung ausgewiesen werden. Die Einschränkung erfolgt im Hinblick auf den Immissionsschutz für den verbleibenden Teil der Handwerkskammer sowie die gegenüberliegende Bebauung der Realschule und der Mischgebiets- und Wohnbauflächen. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist deshalb geboten. Die schulische Nutzung kann im Bestand erhalten bleiben.

Altlasten

In 2 Teilen des Planungsbereiches liegen Altlastenverdachtsflächen vor. Eine Fläche befindet sich im Wesentlichen auf den Flächen zwischen der Handwerkskammer und der Welserstraße. Eine orientierende Altlastenuntersuchung hat hier stattgefunden; die Ergebnisse liegen seit kurzem vor. Wesentliche Beeinträchtigungen der angestrebten gewerblichen Nutzung werden nicht erwartet. Ein 1-jähriges Grundwasser-Monitoring mit Probenahmen im vierteljährigen Abstand wird empfohlen.

Die zweite Altlastenverdachtsfläche liegt im Bereich der Tankstelle an der B 85. Eine Teilsanierung wurde hier im Bereich der LKW-Betankung durchgeführt. Eine Restbelastung ist hier noch im Bereich des Tankstellengebäudes vorhanden. Im Zuge einer Umnutzung muss die erforderliche Sanierung erfolgen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Ausnahme würde der Ausbau der Einfädelspur entlang der Bundesstraße 85 bilden. Hier gilt jedoch nach Grundsatz 3 für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG, dass die Versiegelung bisheriger Straßengrünflächen, die nicht den Kriterien der Biotopkartierung entsprechen, nicht ausgleichspflichtig ist. Die Kriterien für die Biotopkartierung wurden gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft. Sie liegen für den entsprechenden Bereich nicht vor.

Umweltauswirkungen

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt. Erste Ergebnisse sind in der Begründung, Teil Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben.

Verfahren

Da gegenüber dem ersten vorgezogenen Beteiligungsverfahren wesentliche Lösungsansätze und Entwurfs Elemente geändert haben und nun auch eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan ansteht wird die vorgezogene Beteiligung nochmals durchgeführt.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der B 299, der B 85, der Fuggerstraße und dem Rammertshofer Weg. Zusätzlich sind im Osten die Flurnr. 1553/4 und 1553/2 enthalten.
- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentlichen Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg XXV A, „An der Fuggerstraße“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
2. 77. Änderung des Flächennutzungsplan
3. Begründung zur 77. Änderung des Flächennutzungsplans
4. Bebauungsplanentwurf
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf