

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0002/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	27.12.2007
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 53 "Am Stellwerk"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Mayer		
Beratungsfolge	16.01.2008	Bauausschuss
	28.01.2008	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 53, „Am Stellwerk“ in der Fassung (i.d.F.) vom 16.01.2008

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die 54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB,
3. die 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,
4. die Einstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens Amberg LIII „Am Stellwerk“, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 24 am 24.12.1998

Sachstandsbericht

1. Anlass

Seit ca. 10 Jahren wird das Gelände der ehemaligen Panzerladerampe und Ladestraße von der Deutschen Bundesbahn nicht mehr zu diesem Zweck genutzt. Die Fläche auf der gegenüberliegenden Gleisseite um den Lokschruppen mit Drehscheibe liegt noch länger brach. Die Zwischennutzung durch die RBO ist seit dem Neubau der Busstation am Kaiser-Ludwig-Ring auch nicht mehr gegeben. Schleichend beginnt hier der Prozess einer unstrukturierten Ansiedlung von gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen.

In den Jahren 1997 / 1998 wurden zwischen der Deutschen Bahn und der Stadt Amberg Verhandlungen über einen eventuellen Erwerb seitens der Stadt geführt. Wegen einer fehlenden Entbehrlichkeitsprüfung und der unklaren Altlastensituation kam ein Erwerb nicht zustande. Zwischenzeitlich sind, insbesondere für das Gelände an den Laderampen, mehrere Anfragen von Investoren und Entwicklungsgesellschaften über die Nutzungsmöglichkeiten in Richtung Einzelhandel und Vollsortimenter, aber auch für einen Autoglasreparaturbetrieb eingegangen.

Damit in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit den entsprechenden Nutzungen gewährleistet und sichergestellt werden kann, ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

2. Planungskonzept und Verfahren

2.1 Flächennutzungsplan

Aus historischen Gründen ist die Fläche zwischen der inneren Bayreuther Straße und der Hauptbahntrasse im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan noch als GI (Industriegebiet) dargestellt. Die tatsächliche Nutzung entlang der Bayreuther Straße ist aber heute rein gewerblich geprägt. Die vorhandene Nutzung soll auf der Fläche der Verladerampen durch eine weitere gewerbliche Nutzung in Form eines Gewerbehofes erweitert werden. Die Gesamtfläche wird deshalb als GE (Gewerbefläche) dargestellt.

Nordöstlich der Bahngleise bis zur Galgenbergstraße soll die heutige Fläche um den Lokschuppen, wegen der umgebenden Wohnbebauung und der schwierigen Erschließung für größere Fahrzeuge (u. a. Höhenbeschränkung der Bahnunterführung) als Wohngebiet ausgewiesen werden.

2.2 Bebauungsplankonzept

Für nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außer den Flächen an der Bayreuther Straße) wurde bereits 1997/98 der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes gefasst. Wegen der damaligen, unklaren Entwicklung der Eigentumsverhältnisse und der Unsicherheit bei der Altlastenproblematik wurde das Verfahren nicht fortgeführt. Auf der Grundlage der derzeitigen Erkenntnisse werden die im Bebauungsplanentwurf (siehe Anlage 3) dargestellten städtebaulichen Ziele verfolgt.

Nordöstlich der Gleisanlagen bis hin zur vorhandenen Wohnbebauung am Galgenberg soll eine verdichtete max. 2 – geschossige Einfamilienhausbebauung auf der nahezu ebenen Fläche entstehen. Durch eine Wand-Garagen-Kombination soll die Wohnbebauung und deren Freiflächen vor den Lärmimmissionen der Bahnanlagen geschützt werden. In der Bauausschusssitzung am 05.12.2007 wurde i. Z. mit dem Beschluss zum Stadtumbau Amberg angeregt für das Schlüsselgebiet „Am Stellwerk“ eine Bebauung mit „Hausgruppen“ zu prüfen. Diese Anregung wird in Verbindung mit den erforderlichen Berechnungen und Planungen für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Auch die Überlegungen zu einer Lärmschutzbebauung mit entsprechender Gebäudezonierung wird mit in die Planungsüberlegungen mit aufgenommen. Der Lokschuppen ist, mit der vorgelagerten Drehscheibe als erhaltenes Bauwerk dargestellt. Die architektonisch interessante Anlage könnte zu Ausstellungszwecken dienen.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über den Galgenbergweg an der dafür topografisch günstigen Stelle. Inwieweit ein Ausbau oder Teilausbau des Galgenbergweges erforderlich wird ist im nächsten Verfahrensschritt mit den entsprechenden Fachbehörden zu klären. Vorgesehen ist weiter die Errichtung einer Geh- und Radwegverbindung in Verbindung mit der inneren Erschließung des Geländes von der Bahnunterführung Richtung oberem Galgenbergweg.

Für das Gelände der ehemaligen Panzerverladerampen südwestlich der Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe ist die Arrondierung der bestehenden gewerblichen Nutzung mit einem Gewerbehof vorgesehen. Wegen der besonderen Lage am Pfalzgrafenring und somit in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt, ist hier die Errichtung eines repräsentativen Gebäudes mit 3- mind. jedoch 2 – geschossiger Bauweise erforderlich. Die Nutzung dieses raumbildenden Gebäudes ist für den Dienstleistungssektor vorgesehen. Eine Zu- und Abfahrt zum Pfalzgrafenring ist ausgeschlossen. Der Pfalzgrafenring in diesem Abschnitt zählt zu den meistbelasteten Straßen im Amberger Stadtgebiet. Deshalb muss die gesamte Gewerbefläche von der Bayreuther Straße aus erschlossen werden. Im Lageplan der Anlage 3 sind 2 grundsätzlich denkbare Zufahrtsbereiche (A und B) dargestellt. Die Flächen für diese Erschließung liegen auf Privatgelände. Über die Realisierungsmöglichkeit ist mit den entsprechenden Eigentümern zu verhandeln. Die bestehende Zufahrt zu den Laderampen kann wegen ihrer Lage direkt am Einmündungsbereich der Ruoffstraße in den

Pfalzgrafenring und unmittelbar neben der Unterführung nicht zur Haupterschließung herangezogen werden. Sie kann allenfalls als Notzufahrt und für Rettungsfahrzeuge dienen. Die vorhandenen biotopkartierten Grünstrukturen entlang des Galgenbergweges und entlang der Bahnlinie bleiben erhalten. Wegen des hohen Versiegelungsgrades der bestehenden Flächen ist mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Das Aufstellungsverfahren Amberg LIII „Am Stellwerk“ aus den Jahren 1997/98 wird inhaltlich durch die aktuelle Planung überschrieben und deshalb eingestellt.

2.3 Altlasten

Von Seiten der Deutschen Bahn wurde 2003 eine Altlastenuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse hierzu liegen vor und werden vom Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg wie folgt beurteilt:

Das Grundwasser ist bis auf weiteres im Frühjahr und Herbst eines Jahres auf die bisher festgelegten Parameter zu untersuchen. Die Analyseergebnisse sind in Berichtsform dem Wasserwirtschaftsamt Amberg und dem Amt für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg unaufgefordert vorzulegen.

Schadstoffzentren, insbesondere die massiven MKW-Belastungen, die durch das vorliegende Gutachten z. T. abgegrenzt wurden, sind im Zuge der künftigen Nutzungen für dieses Grundstück, mittelfristig zu beseitigen bzw. zu sanieren.

Nach Rücksprache beim Amt für Ordnung und Umwelt sind die geplanten Nutzungen bei entsprechender Sanierung grundsätzlich möglich.

2.4 Fachplanungsrecht

Der Stadt Amberg liegt bis heute keine Freistellung (früher Entwidmung) entsprechend § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) der Betriebsflächen der Bahn vor.

Grundsätzlich darf eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung in die zweckentsprechende Nutzung eines Bahngeländes nicht eingreifen. Es steht ihr jedoch frei, soweit mit der Aufhebung der besonderen bahnrechtlichen Zweckbestimmung einer Fläche zu rechnen ist, die anstehende neue Nutzung in die von ihr bauplanungsrechtlich für angemessen und erforderlich erachtete Richtung zu lenken. Mit dem Einzug des Baurechtes auf Zeit durch das EAG (Europaanpassungsgesetz) Bau 2004 kann die Gemeinde unter Anwendung des § 9 (2) BauGB bereits vor der förmlichen Entlassung aus dem eisenbahnrechtlichen Regime planungsrechtliche Regelungen hinsichtlich der Folgenutzungen treffen. Diese Möglichkeit soll in vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren Anwendung finden, damit auch schon vor der Freistellung der Betriebsanlagen eine gewisse Planungssicherheit entsteht.

3. Weitere Maßnahmen

Im Dezember 2007 hat der Stadtrat der Stadt Amberg beschlossen für einen Gürtel am nordöstlichen Altstadtrand entlang der Bahn die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau“ bei der Regierung der Oberpfalz zu stellen. Der Bereich „Am Stellwerk“ ist in diesem Stadtumbaugebiet als eines der 2 Schlüsselgebiete enthalten. Zeitnah soll hierfür auch der Beschluss über die Festlegung der Stadtumbaugebiete nach § 171 b BauGB erfolgen.

Um unerwünschte Zwischennutzungen unterbinden zu können, ist auch der Erlass einer Veränderungssperre (vgl. Vorlage Nr. 005/0003/2008) vorgesehen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der inneren Bayreuther Straße im Südwesten und dem Galgenbergweg im Nordosten und weist folgende Grundstücke auf: FISTNrn. 1864/5, 1868/7, 1869/4, 1871, 1873, 1874/2, 1874/3, 1975 (Teilfläche), 1975/31, 1975/54, 1975/55, 1975/76 und 1975/87, alle Gemarkung Amberg.

- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegen die rechtskräftigen Baulinienpläne Nr. 12,22 und 23. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich die Baulinienpläne.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.05.2007
2. Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan i.d.F. vom 16.01.2008
3. Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.01.2008