

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0108/2009</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>23.11.2009</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 102 "Barbarastraße - Leopoldstraße"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>09.12.2009</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>21.12.2009</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 102 „Raiffeisenstraße- Leopoldstraße“ in der Fassung (i.d.F.) vom 09.12.2009 und des Entwurfes zur 92. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 09.12.2009

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die 92. 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.

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 80 „Südlich der Raiffeisenstraße“. Mit erlangter Wirksamkeit überschreibt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Bebauungsplan.

## Sachstandsbericht:

### Anlass:

Im Areal um die Raiffeisenstraße erfolgte bereits im Jahr 2004 nach Aufgabe der Bundeswehrfachschule und aufgrund der Verwertungsabsicht des damals brachliegenden Grundstücks Ecke Barbara-/Leopoldstraße eine städtebauliche Neuordnung durch den Bebauungsplan Amberg 80 „Südlich der Raiffeisenstraße“.

Durch die Erweiterungsabsichten der beiden im Gebiet liegenden Gewerbebetriebe Bayernland e.G. Käserei und Jura Werkstätten ergibt sich nun erneut die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Neubewertung und Überplanung des Quartiers. Die Stadtwerke erwägen die Errichtung eines Blockheizkraftwerks im Geltungsbereich.

### Planbereich/ Geltungsbereich:

Der überplante Bereich umfasst die gewerblichen Standorte der Bayernland e.G., der Jura-Werkstätten, das Restgelände der ehem. Bundeswehrfachschule (jetzige Nutzung als Privatschule), den Parkplatz an der Ecke Hans- Thoma- Straße/ Grünewaldstraße, Teile der Raiffeisen- und Hans- Thoma- Straße, sowie das Areal des Einzelhandels am Kreisverkehr Barbarastraße/ Leopoldstraße.

### Planungsrecht:

Da im überplanten Gebiet definitiv keine Mischgebietenutzung mehr erreichbar ist, soll das bisherige Mischgebiet südlich der Raiffeisenstraße der umliegenden Nutzung entsprechend als Gewerbegebiet und im Bereich der Einzelhandelsnutzung an der Leopold/ Barbarastraße in ein Gewerbegebiet mit Einschränkung umgewandelt werden.

Die Gebietstypik und die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung werden somit an den tatsächlichen Bestand und die Verwertungsabsicht angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 80 „Südlich der Raiffeisenstraße“ soll durch den vorliegenden Entwurf nach erlangter Rechtskraft überschrieben werden.

### Städtebau:

Die Lage der ansässigen Gewerbebetriebe im städtebaulichen Kontext lässt nur geringen Spielraum im Hinblick auf Erweiterungen zu. Um ein zusammenhängendes Gewerbeareal zu schaffen, ist vorgesehen für die öffentlichen Flächen des Parkplatzes an der Ecke Hans-Thoma- Straße-/ Grünwaldstraße und den bisher hauptsächlich als Zufahrt zu den Gewerbearealen dienenden Teilbereich der Raiffeisenstraße ein Entwidmungsverfahren einzuleiten und die Flächen nach erfolgter Entwidmung gewerblich zu veräußern bzw. zu tauschen.

Die Parkplatzflächen im öffentlichen Bereich sollen dann südlich der Raiffeisenstraße, an die Grenze zur Wohnbebauung verlegt werden, was folgende Vorteile mit sich bringt:

- Erhalt der Eingrünung entlang der Grenze zur Wohnbebauung
- Bereitstellung von Parkplätzen für den Hol- und Bringverkehr der gegenüberliegenden Schulen auch bei abendlicher Nutzung und Veranstaltungen
- Erhalt einer Durchgrünung des von Gewerbenutzung geprägten Quartiers auch nach Erweiterung der Gewerbenutzung

Die Baufenster sollen im Gewerbegebiet weiträumig gefasst werden um einer funktionalen Flexibilität im Produktionsablauf gerecht zu werden, d.h. die Flächenaufteilung hinsichtlich Bau- Verkehrs- Lager- und Stellplatzflächen wird innerhalb der Baufenster soweit möglich freigestellt. Festgelegt werden Baumassen, Höhen und Grad der überbaubare Flächen mit Anteil der Grünflächen und zu erhaltenden Grünstrukturen.

Die maximale Gebäudehöhe soll auf 12 Meter festgelegt werden, eine Ausnahme bildet das geplante Hochregallager (siehe Planeintrag), für das eine Höhe von 20 bis 25 Metern veranschlagt wird.

Südlich der öffentlichen Parkplätze wurde eine Baufläche für ein Blockheizkraftwerk in den Vorentwurf eingetragen.

Durch die Festlegung zusammenhängender Grünflächen statt einzelner Inseln soll die Durchgrünung gesteuert und eine maximale Wirksamkeit erreicht werden.

Derzeit beherbergt das ehemalige Bundeswehrrschulgebäude eine Privatschule, für die nach Beendigung des Mietverhältnisses bereits ein neuer Standort gefunden ist.

### Umweltschutz:

Nach § 1a Abs.3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und somit die auf den Grundstücken bestehenden Rechte nur bestätigt werden.

Eine Feststellung der Baurechte für die betreffenden Grundstücke wird nach bestehendem Planungsrecht, also nach der baurechtlichen Definition des Einfügens eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB getroffen.

Hierfür ist neben der überbauten Grundfläche auch die sich nach Gebietstypik, bestehender Umgebungsnutzung, Baumasse und überbauten Grundflächen des städtebaulichen Umfelds ergebende Gesamtsituation maßgeblich.

Die Feststellung und Beurteilung der Baurechte erfolgt im weiteren Verfahren, die Bestandsumgebung mit verdichtetem Geschosswohnungsbau und intensiver gewerblicher Nutzung sowohl in der unmittelbaren Umgebung als auch im anschließenden Gewerbegebiet Boschstraße wird dabei berücksichtigt.

Auch die bestehenden Grünstrukturen müssen im weiteren Verfahren aufgenommen und bewertet werden um zu überprüfen, ob sich ein Ausgleichsbedarf ergibt.

Eine Umweltprüfung wird im Verfahren durchgeführt.

#### Immissionen:

Die Auswirkungen der Planung und der baulichen Ergänzungen auf die unmittelbare Wohnumgebung und die Schulen müssen in Abstimmung mit dem technischen Umweltschutz im Amt für Ordnung und Umwelt ermittelt werden. Gegebenenfalls ist eine Beurteilung mittels immissionsrechtlicher Stellungnahme erforderlich. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die benachbarte Lage von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet bzw. auch der Gemeinbedarfsnutzung der Schulen zu legen. Auch im Hinblick auf die Lage der öffentlichen Parkplätze sind deren Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu untersuchen. Zu ermitteln ist, ob bei Realisierung der im Bebauungsplanentwurf zulässigen Bebauung bzw. Bebaubarkeit aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Fall des Baus eines Gas- Blockheizkraftwerks ist der Immissionsschutz nachzuweisen. Ab einer Leistung von 1 Megawatt ist außerdem eine Genehmigungspflicht nach der 4. BImSchV gegeben.

#### Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet folgende Grundstücke:  
Flur Nummern: 2017, 2018, 2018/1, 2019/1(TF), 2020, 2020/1, 2021/2, 2021/4, 2030
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Beteiligungsfrist vorgebracht werden.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

#### Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.09.2009
2. Entwurf der 92. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 09.12.2009
3. Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 09.12.2009
4. Luftbild des Bestands aus dem Jahr 2000
5. Bebauungsplan Amberg 80 „Barbarastraße/ Leopoldstraße“