

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0067/2010</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11.10.2010</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 102 „Raiffeisenstraße – Leopoldstraße,, mit gleichzeitigem 92. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Tiefel</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>10.11.2010</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>22.11.2010</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“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 10.11.2010, des Entwurfes zur 92. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Darstellungen und Begründung i.d.F. vom 10.11.2010 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 6

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 80 „Südlich der Raiffeisenstraße“, der mit erlangter Wirksamkeit des aufzustellenden Bebauungsplans überschrieben wird.

## Sachstandsbericht:

### **1. Bisheriger Verfahrensverlauf**

Aufgrund der Erweiterungswünsche der Bayernland eG Käserei und der Jura-Werkstätten wurde durch die Stadt Amberg zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Ende 2009 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Im Anschluss erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### **2. Eingegangene Stellungnahmen und Planungsfortschreibung**

Die abwägungserheblichen Stellungnahmen mit den Empfehlungen der Bauverwaltung sind in Anlage 6 aufgeführt. An dieser Stelle soll auf die wichtigsten Belange eingegangen werden.

Von drei Bewohnern eines an die Käserei angrenzenden Wohnbocks in der Hans-Thoma-Straße 24 wurden Bedenken insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen und zukünftiger Lärmbelastung vorgebracht. Den vorgebrachten Belangen schlossen sich in einer Unterschriftensammlung über 150 weitere Bewohner des Bauquartiers an.

Das vorgesehene Verwaltungsgebäude an der Ecke Hans-Thoma-Straße / Grünewaldstraße liegt gegenüber dem viergeschossigen Wohngebäude Hans-Thoma-Straße 24. Der Abstand zum Wohngebäude beträgt über 27 m. Das Verwaltungsgebäude wurde auf zwei Geschosse beschränkt, der abschirmende Grünstreifen verbreitert. Die zulässige Höhe des Hochregallagers von 25 m auf 20 m reduziert.

Von der Immissionsschutzbehörde wurden nächtliche Lärmmessungen vorgenommen und Gespräche mit der Betriebsleitung der Bayernland eG Käserei wegen der zukünftigen Erweiterungsplanungen geführt. Im Hinblick auf den Nachtrichtwert gemäß TA-Lärm in den angrenzenden Wohngebieten werden sich demnach keine gravierenden Veränderungen ergeben, da der Verwaltungsbau (keine Produktionsstätte) im Norden lärmabschirmend wirken wird und die Ladezone vor dem neuen Lagertrakt nur im Tageszeitraum angefahren wird. Im nördlichen Bereich der Käserei wurde 2008/2009 bereits eine Lärmsanierung durch Errichtung einer Lärmschutzwand und Einbau neuer Kesselanlagen mit Schalldämpfern durchgeführt. Der Bestand der Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan übernommen.

Auch hinsichtlich der Verlegung des Parkplatzes werden sich an der Raiffeisenstraße keine so eklatanten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen ergeben, dass die WA-Lärmrichtwerte nachts oder gar tagsüber überschritten werden. Auch werden durch die Lärmbelastungen des verlagerten Parkplatzes auf die westlich anschließende Wohnbebauung Raiffeisenstraße die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten.

Den drei Bewohnern wurden, stellvertretend für die sich an der Unterschriftenliste eingetragene Bewohner, die Planungen und mögliche Lärmauswirkungen in einem Termin von der Bauverwaltung und der Immissionsschutzbehörde erörtert.

Vom Schulamt wurde eine Verbesserung der Eingangsbereiche der Barbaraschule und Willmannsschule hinsichtlich der Sicherheit der Schüler angeregt. Lösungsansätze wurden erarbeitet und diskutiert und Einigung dahingegen erzielt, die Zugangsbereiche beider Schulen in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Hochbauamt insgesamt zu überplanen. Neben dem Sicherheitsaspekt sollen damit auch zufrieden stellende Ergebnisse zur Umgestaltung des bisher kaum erkennbaren Eingangsbereiches Barbaraschule einschließlich behindertengerechten Zugangs und zur Anordnung und Anzahl der Lehrerparkplätze erreicht werden.

Entsprechend der drei Beschlussergänzungen des Bauausschusses vom 09.12.2010 erfolgte, wie bereits erwähnt, eine Beschränkung der Höhe des Hochregallagers auf 20 m. Das Blockheizkraftwerk kann nicht direkt an der Raiffeisenstraße innerhalb des Betriebsgeländes der Käserei vorgesehen werden, da die Bayernland eG alle Flächen für ihre Erweiterungsplanungsabsichten selber benötigt. Die vorhandenen Sträucher entlang der Leopoldstraße sind im Bebauungsplanentwurf als zu erhalten festgesetzt.

Die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind in der Köferinger Heide vorgesehen und sollen in der 94. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (gesammelte Darstellung von Ausgleichsflächen) planungsrechtlich gesichert werden.

Alle weiteren Inhalte und Aspekte zum Planungs- und Erschließungskonzept sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erläutert.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Leopoldstraße, Raiffeisenstraße, Hans-Thoma-Straße und Grünewaldstraße.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden 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.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.07.2010;
2. Entwurf der 92. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 10.11.2010 mit Zeichenerklärung mit Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 10.11.2010;
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 10.11.2010;
5. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung mit Umweltbericht i.d.F. vom 10.11.2010;
6. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;