

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0072/2013</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11.10.2013</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" und 107. Berichtigung des Flächennutzungsplans; Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>06.11.2013</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>25.11.2013</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“ „mit Begründung und des Entwurfs zur 107. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle in den Fassungen vom 06.11.2013

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach §13 a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 107. Berichtigung angepasst.

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Amberg 31 (BL 31) vom 07.03.1949. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

## Sachstandsbericht:

### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Vorhaben**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dreifaltigkeit ca. 600 Meter Luftlinie östlich des Altstadtrands. Der Geltungsbereich beinhaltet hauptsächlich das städtische Grundstück FINr. 2162/8.

Diese Liegenschaft beherbergte bis ca. 1976 die Betriebsgebäude eines Unternehmens für Kühlmaschinenfertigung, die sog. Amberger Kühlmaschinenfabrik. Ab 1976 wurden die Flächen und Gebäude für den Einzelhandel umgenutzt. Zuletzt waren ca. 1500 m<sup>2</sup>

Einzelhandel zuzüglich ca. 700 m<sup>2</sup> Getränkemarkt sowie 131 Stellplätze für Kfz auf dem Grundstück genehmigt; genutzt wird derzeit nur die Einzelhandelsfläche, die Stellplätze sind teilausgeführt.

Der auf dem Gelände vertretene Einzelhandelskonzern beabsichtigt, das Areal zu erwerben und das in die Jahre gekommene und für die Nutzung nicht ideal strukturierte Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Die Nutzungsabsichten beziehen sich dabei auf das gesamte Grundstück einschließlich Freiflächen und Parkplätzen. Damit ergeben sich auch Auswirkungen auf die Zu- und Abfahrten.

Diese Absicht und die Überlegung, den Einzelhandelsstandort, der auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA als Nahversorgungsstandort 1. Stufe klassifiziert wird, zu erhalten und zu stärken war Anlass für die Bebauungsplanaufstellung. Durch die integrierte Lage mitten in einem überwiegend durch Wohnen geprägten Bezirk kann die wohnortnahe Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs längerfristig im Stadtteil gesichert werden. Bereits im Bestand ist eine überdurchschnittlich hohe Quote fußläufiger Nutzer erkennbar.

Ein Einzelhandel in der **bestehenden** Größenordnung ist gemäß Baunutzungsverordnung bereits nur im Sondergebiet zulässig. Durch den Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für einen Nahversorgungsstandort dieser Größenordnung geregelt und rechtlich festgeschrieben werden. Die bestehende Nutzung des Grundstücks entspricht in Größe und Art dem geplanten Vorhaben.

Ein vorhabensbezogener Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da der Einzelhandelsstandort und dessen Nutzungsbedingungen im Grundsatz gesichert und geregelt werden sollen. Die Sondergebietsfläche in der festgesetzten Form kann von unterschiedlich strukturierten Konzernen und in verschiedener Aufteilung genutzt werden.

Ziel der Festlegungen ist weiterhin eine Beschränkung der Sortimentskonzepte auf nahversorgungsrelevante und nicht- innenstadtrelevante Sortimente. Schwerpunktmäßig soll hier der kurzfristige, tägliche Nahrungsmittelbedarf gedeckt werden.

Da das Vorhaben durch den neu geplanten Anschluss an die Emailfabrikstraße inhaltlich mit dem Knotenpunkt Emailfabrik/Jahnstraße in Beziehung steht, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend auf die verkehrstechnisch beeinflussten Bereiche dieser Straßen ausgedehnt.

### **Umfeld**

In der Umgebung schließen im Süden, Südosten und im Westen Wohngebäude in unterschiedlicher Dichte und Geschossigkeit an. Der südliche und insbesondere südöstliche Grundstücksteil ist geprägt von massiver, genehmigter Grenzbebauung, zusammenhängend bis über 40 Meter Länge. Im Nordosten in der Baumannstraße 4 und 6 schließt ein Geschosswohnungsbau aus den 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts an. Im Erdgeschoss gewerblich genutzt, in den Obergeschossen Wohnungen, ist hier eine durchaus mischgebietstypische Nutzung vertreten. Die Tiefgarage dieser Gebäude schließt ebenfalls als Grenzbebauung auf einer Länge von ca. 38 Metern an die östliche Grundstücksgrenze an.

Im Baugebiet für den Einzelhandel sind hauptsächlich im Bereich der Parkplätze und im Nordosten einige Bäume und Sträucher vorhanden. Die bestehenden Grünflächen sind allerdings wenig unterhalten und gepflegt. Ein Konzept hinsichtlich Nutzung und Eingrünung der Parkplätze ist nicht erkennbar.

### **Verfahren**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sind erfüllt.

Der Geltungsbereich liegt mit ca. 11.700 m<sup>2</sup> unter dem diesbezüglichen

Vorprüfungsschwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger *Grundfläche*.

Um die Rahmenbedingungen zu klären, wurden bereits umfangreiche Abstimmungsgespräche mit den wichtigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange geführt, die vorliegenden Stellungnahmen und Ergebnisse dieser vorgezogenen Beteiligung ergaben keine Anhaltspunkte für einen Ausschluss des beschleunigten Verfahrens.

Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der weitere Verfahrensablauf soll im Rahmen des beschleunigten Verfahrens mit den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Da das Vorhaben mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allerdings in den Vorprüfungsbereich nach Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt, wird gemäß § 17 UVPG im Rahmen der Bauleitplanung trotz des beschleunigten Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt.

### **Bebauungskonzept**

Städtebaulich wünschenswert ist eine 2-geteilte Bebauung mit großflächiger, niedriger Struktur im inneren Grundstücksbereich nach Süden und einer raumwirksamen Höhe im Norden entlang der Emailfabrikstraße. Da das Gelände im Norden an der Emailfabrikstraße ca. 3 Meter abfällt, ist hier eine wirksame Bebauung als räumlicher Rahmen und Abschluss nur mit einem 2. Geschoss zu erreichen.

Auch wenn das derzeitige Plankonzept des Einzelhandelskonzern diesem Wunsch nicht vollständig entspricht, soll er als maximales Ziel und Möglichkeit festgesetzt und Perspektive für eventuelle künftige Nutzungen sein. Daher wurde das Baufenster hinsichtlich Nutzung geteilt und im Norden eine Begrenzung auf maximal 2 Geschosse festgesetzt. Damit ist sowohl eine derzeit vorgesehene hauptsächlich eingeschossige Lösung zulässig, als auch eine künftige Bebauung entsprechend den städtebaulichen Idealvorstellungen.

### **Erschließung**

Die bisherigen Erschließungsachsen Pfistermeisterstraße und Baumannstraße werden um eine Verbindung zur Emailfabrikstraße erweitert.

Aufgrund der beengten Zufahrt von der Pfistermeisterstraße und der Unfallhäufigkeit im Knotenpunktbereich soll hier der Anregung der Polizei Amberg stattgegeben und eine ausschließliche Zufahrt angeordnet werden. Voraussetzung für das Wiederherstellen einer Ein- und Ausfahrt wäre eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit der Einfahrt durch Zukauf.

Die Erschließung von der Baumannstraße bleibt wie im Bestand erhalten

Die bestehende Emailfabrikstraße weist in weiten Teilen nur eine asphaltierte Breite von ca. 3,0 bis 3,5 m auf. Die Fahrbahnränder besitzen keine Einfassung, die Randbereiche sind unbefestigt und es existiert im gesamten östlichen Abschnitt keine geregelte Straßenentwässerung. Weiterhin ist der Einmündungsbereich in die Jahnstraße unzureichend ausgebaut. Daher ist zumindest im Abschnitt des Geltungsbereichs ein Ausbau der Straße einschließlich des Knotenpunkts an der Jahnstraße erforderlich.

### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 8 BauGB ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 107. Berichtigung angepasst. Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich innerhalb einer umfangreichen Mischgebietsnutzung. Nördlich der Jahnstraße schließt ein Allgemeines Wohngebiet an.

Im Wege der Berichtigung wird der zu bebauende Grundstücksbereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Der nordwestlich der Emailfabrikstraße und südlich der Jahnstraße gelegene, private Stellplatzbereich wird der bisherigen Mischgebietsnutzung zugeordnet und bleibt Mischgebiet. Der Straßenbereich der

Emailfabrik/Jahnstraße wird, dem geplanten Ausbau gemäß, in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Grünfläche zwischen Jahnstraße und Emailfabrikstraße (Stadtbiotop Nr. AM 0119-001) und die bestehende Trafostation werden dargestellt.

### **Grünordnung**

Private Grünflächen mit raumwirksamer Bepflanzung sind als rahmendes Element für den Stellplatz- und Durchfahrtsbereich an Grenzen wichtig und vorgesehen, wo keine Grenzbebauung besteht. Baumstandorte sind als räumliche Gliederung der Stellplatzflächen festgesetzt.

Die Biotopfläche (Stadtbiotop AM 0119-001), bestehend aus alten Obstbäumen und strauchigem Unterwuchs, soll als wichtiges, gliederndes Grünelement im Straßenraum soweit möglich erhalten bleiben. Ein Teil wird für den Ausbau des Knotenpunkts benötigt, für die verbleibende Fläche wird eine Nachpflanzung und Pflege festgesetzt.

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte und Stellplatzfläche wird voraussichtlich eine hohe Grundflächenzahl (GRZ) erreicht. Für Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,8 wird eine Dachbegrünung im Verhältnis 1:1 festgesetzt.

Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass keine besonders bzw. streng geschützten Arten im Geltungsbereich vorkommen bzw. deren Population oder deren Erhaltungszustand verschlechtert wird.

### **Lärmemissionen**

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth angefertigt. Darin wurden die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifiziert und unter Berücksichtigung bestehender Gewerbelärmvorbelastungen mit Blick auf die Wohnnachbarschaft für das Plangebiet Lärmkontingente erarbeitet. Zusätzlich wurde überprüft, ob sich das geplante Einzelhandels- Betriebsszenario (Kundenparkplatz, Anlieferungen, etc.) aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen lässt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde für die Sondergebietsfläche eine Emissionskontingentierung entsprechend DIN 45691 durchgeführt, mit der gewährleistet wird, dass die aus der DIN 18005 abgeleiteten Zielwerte in der maßgeblichen Nachbarschaft eingehalten werden.

### **Altlasten**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2753/11, Gemarkung Amberg, wurden aufgrund der vormaligen Nutzung als Produktionsstätte zur Kühlgeräteherstellung Bodenuntersuchungen im Sinne einer orientierenden Untersuchung gem. BBodSchV durch das Büro Rupp Bodenschutz GmbH, Untersuchung vom 20.07.2013, durchgeführt.

Dabei hat sich der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG für den Bereich der ehem. „Haustankstelle“ bezüglich des Pfades Boden-Grundwasser erhärtet. Für die übrigen Untersuchungsbereiche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/8 hat sich der Verdacht nicht bestätigt.

Die Untersuchung wurde dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weiden und dem Technischen Umweltschutz der Stadt Amberg vorgelegt. Der vom Gutachterbüro vorgeschlagenen Sanierungsverfahrensweise (nach § 3 Abs. 5 der BBodSchG kann „von einer Detailuntersuchung abgesehen werden, wenn die ... Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen nach Feststellung der zuständigen Behörde mit einfachen Mitteln abgewehrt oder sonst beseitigt werden können“) wurde von diesen beiden Seiten zugestimmt. Die Sanierung soll demzufolge im Rahmen des Rückbaus des bestehenden Lebensmittelmarkt-Gebäudes und anschließenden Neubaus durch Aushub und externe Verbringung der verunreinigten Bodenschichten erfolgen. Ein nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassener Sachverständiger ist zu beauftragen eine entsprechende Begleitung und Dokumentation des Abbruchs und der Dekontamination bzw. des Bodenaushubs und Austauschs vorzunehmen.

## **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Flurnummern 2162/5 (Teilfläche), 2162/8, 2162/45, 2165/4, 2165/13, 2183 (Teilfläche), 2217/3 (Teilfläche), Gemarkung Amberg

## **Sicherung von Rechten**

Bei der Veräußerung der städtischen Liegenschaft sollen die erforderlichen Rechte, Pflichten und Dienstbarkeiten auf dem Grundstück vertraglich fixiert werden:

- die erforderliche Abstandsfläche vor der östlich/nordöstlich anschließenden Außenwand mit Belüftungsöffnungen der Tiefgarage der Bebauung Baumannstr. 4 und 6.
- die Zufahrtsrechte zur oben genannten Tiefgarage, die Zufahrt erfolgt über das Baugrundstück!
- die Kanalsicherung im Grundstück
- die Verpflichtung zur Altlastenbeseitigung.

## **Straßenausbau**

Im Rahmen des erforderlichen Ausbaus der Emailfabrikstraße soll mit dem Erwerber des städtischen Grundstücks über einen Ausbau mittels Erschließungsvertrag verhandelt werden.

### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe Sachstandsbericht Punkt a

### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Eine Kostenschätzung für die Erschließungsmaßnahme im Geltungsbereich an der Emailfabrikstraße beläuft sich auf

ca. 130.000,- € incl. NK

Jeweils nicht enthalten sind Kosten **für Kanal**, sonstige Sparten, Altlastenentsorgung, Vermessung und Vermarktung.

### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

-----

## **Personelle Auswirkungen:**

-----

## **Finanzielle Auswirkungen:**

### a) Finanzierungsplan

-----

### b) Haushaltsmittel

-----

### c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

-----

## **Alternativen:**

-----

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Entwurf der 107. Berichtigung in der Fassung vom 06.11.2013
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.11.2013
3. Begründungsentwurf mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.11.2013