

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0009/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	04.02.2015
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 "An den Himmelsweihern" und 111. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	25.02.2015	Bauausschuss
	09.03.2015	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 114 „An den Himmelsweihern“ und des Entwurfes zur 111. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 25.02.2015

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 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 41 „Raigering Nord“ (Rechtskraft 20.10.2001). Dieser soll mit erlangter Wirksamkeit durch den vorliegenden Bebauungsplan Amberg 114 „An den Himmelsweihern“ ersetzt werden.

Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Raigering, östlich der Immenstetter Straße an der Grenze zum Landkreis Amberg- Sulzbach bzw. der Gemeinde Freudenberg.

Der vorhandene Planungsbedarf wurde bereits 2001 durch einen Bebauungsplan (Amberg 41 „Raigering Nord“) gedeckt. Darin wurde das Areal (auch) aufgrund der Immissionsproblematik in einen Gewerbegebietsteil entlang der Straße und einen nach Osten zurückversetzten Wohngebietsteil gegliedert. Um die Grundstücke bebauungsplankonform zu ordnen und aufzuteilen wurde ein Verfahren zur Baulandumlegung begonnen.

Da die Probleme im Umlegungsverfahren und hinsichtlich Lärmschutz durch eine private Lärmschutzwand nicht gelöst werden konnten sowie eine Nutzung des Gewerbegebiets weder durch Gewerbebetriebe noch für den favorisierten Einzelhandel umsetzbar waren, erfolgte bis heute keine Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 41 "Raigering Nord".

Zwischenzeitlich konnte die Stadt Amberg sowohl die 20%- Anteile an den beteiligten Grundstücken als auch ein komplettes Grundstück im Geltungsbereich erwerben und verfügt

somit über ausreichend Grundstücksfläche um eine Realisierung der Wohnbebauung zu fördern und die Ansiedlung eines Nahversorgers an der Immenstetter Straße zuwege bringen zu können.

Für den Stadtteil Raigering existiert keine umfassende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere keine fußläufig erreichbare. Nach umfassender Prüfung zeigte sich, dass nur dieser Standort die Ansiedlungskriterien eines Discounters als Nahversorger erfüllt und daher geeignet ist. Da ein konkreter Interessent und Betreiber vorhanden ist, sollen mit einem neuen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen geprüft und die nötigen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Der Standort wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept bisher nicht betrachtet, wohl aber eine Versorgungslücke im Bereich festgestellt. Zur Abklärung der Auswirkungen wurde eine standortbezogene Ergänzung des GMA- Konzepts beauftragt: "Standort und Wirkungsanalyse eines Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum". Darin wurde eine umfassende Untersuchung des Standorts und der angestrebten Verkaufsfläche (in der Summe ca. 1400 bis 1500 m²) im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Stadt, den Stadtteil und die bestehenden Nahversorgungsstandorte vorgenommen.

Die Untersuchung attestiert dem Standort eine hohe Bedeutung als Nahversorgungsstandort und integrierte Standortlage. Somit entspricht der Standort den Zielen und Vorgaben im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und führt zu einer wesentlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Amberger Nordosten, da die im Konzept bereits definierte Versorgungslücke geschlossen wird. Negative Auswirkungen im Stadtteil oder Funktionsverluste des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind nicht zu befürchten.

Die Sortimentskonzepte werden auf nahversorgungsrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente begrenzt. Schwerpunktmäßig soll hier der kurzfristige, tägliche Nahrungsmittelbedarf gedeckt werden.

Verfahren

Da das Vorhaben mit ca. 1500 m² Gesamtverkaufsfläche in den Vorprüfungsbereich nach Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) fällt, wird in Übereinstimmung mit § 17 UVP im Rahmen der Bauleitplanung trotz der Innenentwicklung kein beschleunigtes Verfahren sondern ein "Normalverfahren" mit Umweltprüfung durchgeführt.

Zur Vereinfachung wird das bereits beschlossene Umlegungsverfahren mit verkleinertem Geltungsbereich weitergeführt. Das bereits durch die Immenstetter Straße erschlossene Sondergebiet wird aus dem Umlegungsgebiet herausgenommen und kann dadurch unabhängig und zielgerichtet entwickelt werden.

Bebauungskonzept

Hinsichtlich Aufteilung, Erschließungsstruktur und Bauweise wurden die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans im Grundsatz übernommen, lösungsorientiert wurden auch einige wesentliche Änderungen vorgenommen.

Bei der Größe der geplanten Gesamtverkaufsfläche ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet nicht mehr möglich. Daher muss der westliche Bereich in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden.

Eine spätere Weiterführung des Baugebiets nach Osten ist denkbar und gewünscht. Eine Anschlussmöglichkeit wurde bereits mit vorgesehen.

Die Nutzungsstruktur im Sondergebiet erfordert eine "relativ" ebene Fläche. Um ein Einfügen des Discounters zu verbessern und hohe Böschungen und Stützmauern zu vermeiden, soll die Ostseite der Bebauung in den Hang integriert werde. Gleichzeitig wird ein Streifen Dachbegrünung für eine verbesserte Ansicht eines derartig weitläufigen Gebäudes von der Wohnbebauung und der Gehwegseite her sorgen. Eine private, fußläufige Verbindung zwischen Baugebiet und Nahversorger über den Gehweg ist zulässig.

Die Grundstücksgrößen der Wohnbebauung sind der Hanglage hinsichtlich Geländeverlauf

und Böschungen angemessen, im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht ein zusätzliches Baugrundstück.

Erschließung

Das Vorhaben liegt am Ortsrand und bildet entlang der Immenstetter Straße für ein- und ausfahrende KFZ den Ortsbeginn bzw. das Ortsende. Gleichzeitig mündet hier die von Aschach kommende Raigeringer Straße in die Immenstetter Straße ein. Es ist daher notwendig die Straße und den Knotenpunkt durch bauliche Maßnahmen zu verbessern und an die neue Situation anzupassen. Insbesondere, da an der Ostseite der Immenstetter Straße kein Gehweg möglich ist.

Neben einem Baumtor als Verkehrsbremse und Ortsteilanzeigers soll eine Querungshilfe zur Verbesserung der Fußgängersicherheit führen, da sich durch den Markt die Fußgängerfrequenz erhöht. Der von Aschach kommende, am Ortsrand bisher beendete Radweg soll zumindest bis zur Immenstetter Straße und der Querungshilfe weitergeführt werden.

Für die Ableitung des Baugebietes Raigerung-Nord ist eine hydraulische Aufweitung am bestehenden Kanalnetz notwendig. Von der Kapelle der Kirchengemeinde St. Joseph aus bis zum Baugebiet hin müssen alle Kanäle ausgetauscht werden.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Ein 111. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 8 BauGB ist erforderlich.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend aufgeteilt in ein Gewerbegebiet mit Einschränkung entlang der Immenstetter Straße und ein Allgemeines Wohngebiet im rückwärtigen (östlichen) Bereich.

Durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels als Nahversorger wird gemäß Baunutzungsverordnung die Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Zusätzlich wird die Ortsrandeingrünung nicht mehr nur als Signatur sondern aufgrund ihrer Bedeutung als öffentliche Grünfläche flächenbezogen dargestellt.

Korrigiert werden die (geringfügigen) Unterschiede im Hinblick auf die Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet.

Grünordnung

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine umfangreiche, öffentliche Ortsrandeingrünung vorgesehen, die auch im neuen Bebauungsplan weitergeführt wird. Die Eingrünung resultiert aus den Vorgaben des Regionalplans, der dieses Trenngrün als Zielvorgabe beinhaltet.

Öffentliches Grün befindet sich zwischen den Sondergebietsflächen und dem Gehweg entlang des Allgemeinen Wohngebiets. Zum einen muss hier aufgrund der Topographie ein Spielraum für Böschungflächen verbleiben, zum anderen ist eine Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und die Vergrößerung der Distanz zur Straße nötig. Die privaten Grünflächen im Sondergebietsbereich sind zusätzlich zur Abrundung des Einfügens in die Topographie und den Straßenbereich vorgesehen.

Lärmemissionen

Da der Lärmschutz ein wesentlicher Punkt für die Planung ist, wurde nach 14 Jahren eine Aktualisierung der Schallschutzuntersuchung erforderlich. Abzuklären waren insbesondere die nicht zufriedenstellend gelöste Lärmschutzwandproblematik und die Auswirkungen des Discounters.

Die Wand war im ursprünglichen Bebauungsplan durch einen Fußweg unterbrochen und in großer Distanz zur Lärmquelle. Mit einer Höhe von 2 Metern verursachte sie zwar umfassende Geländeänderungen, erzielte jedoch bereits für ein Obergeschoss keine ausreichende Abschirmung.

Daher war der neue Ansatzpunkt auf eine Vermeidung der Wand ausgelegt. Distanz schaffen zu den Lärmquellen und durch bauliche Maßnahmen Ruhezone bilden steht bei der jetzigen Untersuchung im Vordergrund.

Folgende Zielvorgaben wurden gestellt:

- Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum sollen im Außenwohnbereich EG eingehalten werden
- Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum sollen im übrigen Baugebiet überwiegend eingehalten werden
- Es müssen ausreichend Möglichkeiten bestehen, bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen
- Die Überschreitungen zur Nachtzeit ist auf einen Wert zu begrenzen, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt
- Durch eine öffentlich-rechtliche Regelung ist zu gewährleisten, dass ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 30 dB(A) erreicht wird. Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen zu erzielen.

Die beauftragte Untersuchung des Ingenieurbüros Alfred Bartl Akustik / Bauphysik, Bericht Nr. 482_0 vom 23.01.2015 bestätigt die Möglichkeit einer Wohnbebauung gemäß den genannten Zielvorgaben ohne Lärmschutzwand mit entsprechenden immissionsrechtlichen Vorgaben und Festsetzungen für die Bebauung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 22.000 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß § 9 (7) folgende Fl.Nrn: 301/5 und 300/2 (Teilflächen Immenstetter Straße), 300, 375/2, 375/3, 375/4, 375/21, 375/56, jeweils Gemarkung Raiering.

a) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
siehe unter Punkt a

b) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Eine Kostenschätzung für den erforderlichen Kanalaustausch beträgt brutto ca. 264.000,- € incl. NK

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. Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 41 "Raigering Nord"
2. Darstellung des Knotenpunkts Immenstetter Straße/ Raigeringer Straße, Bestand und Planung
3. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Entwurf der 111. Änderung in der Fassung vom 25.02.2015
4. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.02.2015