

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

ZNAS

Die Basis für den benötigten Grunderwerb wurde im Bebauungsplan planungsrechtlich
gelegt.

Das Bauleitplangebiet wird der Citybuslinie 3 im 30 Minuten Takt angebunden; zudem über die (kommerzielle) Linie 65 Winbuch-Köfering-Amberg.

Es ist ein ausgesprochenes Ziel des ZNAS, Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmärkte mit dem ÖPNV anzubinden. Dies ist auch im Nahverkehrsplan des ZNAS niedergelegt. Diese Chance sollte gerade bei Neubauten nicht leichtfertig vergeben werden.

Im Frühjahr 2018 musste die bisherige Haltestelle der Linie 3 „Don-Bosco-Straße“ (in der Stauffenbergstraße gelegen) aufgelöst werden (hier wurde Privatgrund überbaut und der Eigentümer forderte den Rückbau). Als Übergangslösung wurde die (einseitige) Haltestelle an eine relativ gut geeignete Fläche nach dem Kreisverkehr in Richtung Haltestelle Röntgenstraße gelegt.

Die Haltestelle wäre grundsätzlich gut für einen Ausbau geeignet. Derzeit ist diese allerdings nicht barrierefrei.

Es fehlt eine ausreichende Erhöhung der Bordsteine (Kassler Sonderbord oder Nürnberger Sonderbord) und die Verlegung von taktilen Leitstreifen. Dies sollte mittelfristig angegangen werden.

Unbedingt erforderlich ist die Radwegführung bereits vor der Haltestelle auf die Fahrbahn der Köferinger Straße zu führen. In anderen europäischen Ländern ist es wegen der Gefährdung sogar verboten, einen Radweg durch die Ein- und Ausstiegsfläche von Linienbussen zu führen.

Dringend notwendig zur Steigerung der Attraktivität der Haltestelle – diese würde die zentrale Haltestelle für das gesamte Plangebiet (incl. Einkaufsmarkt, Park Campus und Folgenutzung BWK Gelände) als auch für die angrenzenden Wohnblöcke der Stauffenbergstraße, Don-Bosco Straße etc. – wäre die Errichtung einer Warthalle (mit Abfallbehälter). Zudem wäre die Errichtung einer ausreichenden Beleuchtung erforderlich.

Dazu sollte zeitnah der erforderliche Grunderwerb durchgeführt werden, da nach der Erfahrung dies nicht mehr möglich sein wird, wenn die bauliche Nutzung des angrenzenden Grundstückes durchgeplant und umgesetzt wird.

Sollte die Stadt Amberg daher nicht jetzt den Grunderwerb durchführen, wird die einmalige Chance vergeben, hier eine attraktive, zentrale Haltestelle für das gesamte Gebiet zu schaffen, die in den nächsten Jahren dann barrierefrei ausgebaut werden sollte.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Handwerkskammer Seite 1

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge, und wie auch den Planunterlagen zu entnehmen ist, darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in östliche Richtung Gewerbegebietsflächen befinden.

Aus diesem Grund begrüßen wir die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung. Gemäß Planunterlagen geht hervor, dass in der schalltechnischen Untersuchung der Gewerbelärm aus dem im Osten liegenden Gewerbe-/ Industriegebiet im Schallschutzgutachten mit beurteilt wurde. Als Ergebnis seien u. a. Maßnahmen zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen worden.

Die schalltechnische Untersuchung der GeoPlan vom 29.03.2018 liegt in den Planunterlagen nur Auszugsweise vor und konnte deshalb nicht abschließend bewertet werden. Die schalltechnische Untersuchung kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Ausweisung von Wohngebieten (WA, MI) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht möglich sind. Außerdem wäre unter den im Schallschutzgutachten behandelten Voraussetzungen sowie den dabei angenommenen Eingangsdaten ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Um den Bestandsschutz bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie die immissionschutzfachlichen Belange sicherstellen zu können, sind sämtliche in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Maßnahmen vollständig in

Die schalltechnische Untersuchung ist in Form der Festsetzungen zur Gänze in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“

Vorlage 005/0169/2018 Anlage 9, Seite 3

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Handwerkskammer Seite 2

den Festsetzungen der Planunterlagen zu übernehmen und in der Bauausführung umzusetzen.

Die Sicherstellung des Immissionsschutzes für das neue Plangebiet darf die Standortqualität für bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe nicht verschlechtern. Dabei darf sowohl der Bestandsschutz als auch bereits genehmigte Nutzungserlaubnisse für Gewerbebetriebe und deren Standorte zukünftig nicht eingeschränkt werden. Eine Zustimmung von unserer Seite setzt auch voraus, dass Seitens betroffener Betriebsinhaber keine Einwände bezüglich der Planaufstellung vorhanden sind.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Amberg mit dem o. g. Verfahren u. a. die Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes mit einer großflächigen Verkaufsfläche zu schaffen. Zur Zulassung des neuen großflächigen Einzelhandelbetriebes im Plangebiet wurde bei der GfK auch eine Wirkungsanalyse beauftragt.

Auch hierzu können wir dem Planungsanlass grundsätzlich folgen. Gleichzeitig sprechen wir uns für eine Stärkung der Zentralen-Orte sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der aus. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sollte aber gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen, zum Beispiel mit Metzgern, Bäckern oder Konditoren, sowie lebendiger Zentren – sowohl im Stadtgebiet als auch in umliegenden Ortszentren – gefährden.

Somit ist die Analyse möglicher Auswirkungen auf bereits bestehende Versorgungsstrukturen generell zu begrüßen. Denn größere Einzelhandelsvorhaben sind auch unter dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung zu beurteilen.

Wir können solchen Vorhaben unter beschriebener Ausgangslage somit zustimmen, insofern deren Realisierung den gültigen landesplanerischen Vorgaben entsprechen und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet, sowie in benachbarten Orten und Gemeinden, nach sich zieht.

Die Planungsrechtliche Basis zur Umsetzung in der Bauausführung wurde gelegt.

Der Bestandsschutz ist nicht gefährdet.

Die landesamtlichen Vorgaben werden erfüllt.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

5.4 Tiefbauamt

**Bebauungplanaufstellungsverfahren AM 135 „An der Stauffenbergstraße“
Stellungnahme des Tiefbauamtes als Träger öffentlicher Belange**

1. Wasserrecht: Aus unserer Sicht muss die wasserrechtliche Genehmigung vor dem Satzungsbeschluss vorliegen. Man stelle sich das Szenario vor, wenn per Satzung ein Baurecht geschaffen würde und sich im Nachhinein herausstellen würde, dass der wasserrechtliche Antrag nicht genehmigungsfähig wäre. Mit dem Inkrafttreten der neuen Vorschriften (DWA-A 102) zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer dürfte es für den Investor keinesfalls leichter werden, eine wasserrechtliche Genehmigung zu erhalten. Wir sehen es als keineswegs sicher an, dass das zu 100% gelingen wird.

2. Erschließung: Der Vorschlag, die innere Erschließung vollständig in privater Hand zu belassen, entspricht den Empfehlungen des Tiefbauamtes. Durch diese Praxis mögen umfassende Regelungen zwischen den Investoren bzw. Käufern, Wegerechte, Leitungsrechte und Unterhaltsregelungen nötig sein. Doch müsste die Stadt Amberg andernfalls eine Erschließungsanlage übernehmen, die zwar noch länger nutzbar aber alt ist. Das Kanalsystem weist die in militärischen Bereichen üblichen Tiefen von bis zu 8 Metern auf, so dass spätere Instandsetzungen übermäßig teuer und nur mit massiven Eingriffen in die angrenzenden Privatflächen möglich wären. Die Stadt Amberg erhält im Normalfall bei Erschließungsträgermaßnahmen eine neue Erschließungsanlage gebaut und übergeben. Das wäre hier nicht der Fall. Alternativ wäre ein Kostenausgleich an die Stadt als Aufzahlung des Investors vorstellbar gewesen. Letztendlich kam es aber im Konsens zu dem jetzt gewählten Weg.

Zu 1.:

Nach Rücksprache der unteren Wasserrechtsbehörde mit den Wasserwirtschaftsamt wird der Wasserrechtsbescheid als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft. Da das Einleiten in ein Gewässer dritter Ordnung erfolgen soll, dessen Durchgängigkeit gegeben ist.
Die wasserrechtliche Genehmigung muss in der Bauleitplanung nur als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft werden, die detaillierte Ausformung liegt nicht in Händen der Bauleitplanung sondern ist Sache der Bauantragssteller.
Auch bei kleinen Anpassungen sind die Grundzüge der Planung zunächst nicht betroffen und der Bebauungsplan muss nicht geändert werden.

Zu 2.:

Die Informationen sind bereits in die Entscheidungsfindung eingeflossen, werden jedoch erneut zur Kenntnis genommen.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

3. Verkehrsbehörde

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

*Schaffung von ausreichenden Stellflächen und
Wendemöglichkeiten, auch für Einsatz- und Rettungs-
fahrzeuge, sowie der Müllabfuhr.*

Die Möglichkeit der Schaffung von ausreichenden Stellflächen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge ist gegeben und muss im Zuge der Bauausführung nachgewiesen werden.

Müllabfuhr vgl. Stellungnahme Abfallentsorgung

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Referat 3.

a) **Immissionsschutz / Bodenschutz** (Amt 3.26)

o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Die textlichen Festsetzungen der Nr. 6 des schalltechnischen Berichts Nr. S.1709089 rev 2 vom 29.03.2018 – Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstr.“ des Büros Geoplan sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

b) **Abfallentsorgung** (Amt 3.27)

o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Auf die Haftungsfreistellung für das beauftragte Entsorgungsunternehmen als Voraussetzung für die städt. Hausmüllabfuhr wird hingewiesen, wenn die Erschließung privat festgesetzt ist. Das Grundstück Nr. 10 muss die Behälter an die nächste anfahrbare Stelle bringen. Rückwärtsbefahren der Sackgasse entspricht nicht den Vorgaben der BG Unfallverhütungsvorschriften.

c) **Wasserrecht** (Amt 3.28)

o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Kupfer-, Zink- und Alugedeckte Dachflächen (Festsetzung 4.2) sind nur mit Beschichtungen zu zulassen, da besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss auftreten können (siehe Stellungnahme von Amt 3.28 vom 23.02.2017 zum selben Betreff).

d) **Naturschutz** (Amt 3.29)

o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

- a) Die textlichen Festsetzungen wurden mit Rücksprache des Büros Geoplan übernommen.
- b) Der Hinweis wird durch die Veröffentlichung an dieser Stelle an die Grundstücksbesitzer weitergegeben. Unter Hinweisen zum Bebauungsplan wurde auf die Problematik aufmerksam gemacht. Durch die weitere Ausführung an dieser Stelle wird der Belang als ausreichend kommuniziert angesehen.
- c) Durch eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB wurde die Festsetzung 4.2 geändert.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadtwerke

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und entsprechen den Planungen.

Stellungnahme

Strom:

Im geplanten Ausbaubereich sind Versorgungsanlagen vorhanden. Nach aktuellem Planungsstand sind Änderungen vorzunehmen. Die geplante Tiefgarage überbaut die bestehende und die geplante Erschließungs-Trasse. Dieses ist dem Eigentümer bekannt.

Die innere Erschließung mit elektrischer Energie wird privat erschlossen. Sollte eine öffentliche Versorgung seitens des Eigentümers gewünscht werden, so ist eine Trafostation einzuplanen. Eine genaue Abstimmung ist hier erforderlich. Auch sind hier Flächen für die bestehenden, sowie neu zu verlegenden Versorgungskabel einzuplanen.

Die Weiterführung der Erschließungsstraße in Richtung Liebengrabenweg tangiert unsere Trafostation „Liebengrabenweg 1“. Eine Verlegung in Richtung Süden ist möglich. Der Standort ist noch abzuklären. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Als Anmerkung ist noch festzustellen, dass die geplante Straßenbreite nach den zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen auszulegen ist.

Gas:

Das Gebiet ist fernwärmemäßig erschlossen, deshalb ist eine Gaserschließung nicht vorgesehen.

Wasser:

Eine Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist möglich.

Fernwärme:

Das Areal ist fernwärmemäßig erschlossen. Eine Erweiterung ist möglich. Auf vorhandenen Fernwärmeleitungen ist gemäß Merkblatt über Baumstandorte und Versorgungsanlagen zu achten.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Wir bitten um Abstimmung geplanter Maßnahmen in einem möglichst frühen Stadium der Planung mit allen fachlich beteiligten Personen. Eine Abstimmung mit Fremdsparten ist ebenfalls notwendig.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Seite 1

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Areal des am südlichen Stadtrand von Amberg gelegenen ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses inklusive der nördlich der Stauffenbergstraße liegenden Freifläche. Zusätzlich umgreift der Bebauungsplan die Köferinger Straße mit dem dort angrenzenden Parkplatz, sowie die geplante Spange der Stauffenbergstraße zum Liebengrabenweg.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9,29 ha und soll als SO-, MI- und WA-Gebiet ausgewiesen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden hat sich im früheren Bauleitplanverfahren AM 90 „An der Köferinger Straße“ und auch im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung für das geplante Sanierungsgebiet „ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus“ an der Köferinger Straße zuletzt mit Schreiben vom 16.07.2017 geäußert.

Siedlungswasserwirtschaft

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegende Areal wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Abwasser-sammler an die Kanalisation der Stadt Amberg im Liebengrabenweg angeschlossen. Das Oberflächenwasser des Areals wird über eine Sammelleitung in der Köferinger Straße gefasst und in den Mantlachtalgraben eingeleitet. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis vom 10.08.2011 soll mit einer Tektur-Planung nun geändert werden. Die entsprechenden Unterlagen haben wir mit Schreiben der Stadt Amberg vom 09.04.2018 zur Begutachtung erhalten.

Sofern unverschmutztes Oberflächenwasser bereits auf den Baugrundstücken versickert wird, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen ist, sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Bei Metalldächern ist durch Verwendung geeigneter Materialien sicherzustellen, dass es zu keinem Metallabtrag durch abfließendes Niederschlagswasser kommt (Materialnachweis des Herstellers).

Die Festsetzung zu den Metalleindeckungen (4.2 des Bebauungsplanes) wurde entsprechend der Stellungnahme des unteren Wasserrechtsbehörde aufgenommen. Hierzu wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren der Betroffenen nach § 4a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen waren.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Wasserwirtschaftsamt Seite 2

Die Trinkwasserversorgung kann über die Stadtwerke Amberg sichergestellt werden.

Altlasten

Im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens für die Planungsfläche wurde auch die Altlastenthematik behandelt. Inwieweit durch Planänderungen auf Grund von Erkenntnissen aus der vorbereitenden Untersuchung eine weitergehende Altlastenbetrachtung angezeigt ist, wäre im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Laut Umweltbericht wurde das Gelände im Laufe der Bebauung durch Auffüllungen stark verändert. Altlastenverdachtsflächen und Alt-ablagerungen in diesem Bereich sind nicht bekannt, können auf Grund der ehemaligen mili-tärischen Nutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Bei Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine Einwendungen.

Die Altlastenthematik wurde im Umweltbericht behandelt.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

BIUD

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die Maßnahme befindet sich im der Standortschießanlage Amberg..
Von diesen Liegenschaften gehen bei Tag und in der Nacht Lärmimmissionen aus.

Für das im Betreff genannte Vorhaben und die damit später einhergehende Nutzung sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Hinweis:

Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 - "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Standortschießanlage befindet sich in sehr großem Abstand zum Plangebiet.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Folgende Beteiligte haben keine Einwände bzw. keine Äußerung vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- DT Netzproduktion GmbH
- Stadtheimatpflegerin
- Immobilien Freistaat Bayern
- Industrie- und Handelskammer
- PLEdoc GmbH
- Polizeiinspektion Amberg
- Regierung der Oberpfalz SG 24
- 3.23 Katastrophenschutz
- 5.3 Hochbauamt
- 5.1.2 Grünplanung und Landespflege
- 5.5 Bauverwaltungsamt

Folgende Beteiligte haben sich im Verfahren nicht beteiligt:

- Freiwillige Feuerwehr
- Regierung der Oberpfalz SG 34
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
- 5.2.1 Bauordnung und Denkmalpflege
- 4.10 Behindertenbeauftragter
- Referat 2