



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0146/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.09.2018
Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Amberg 137 "Sondergebiet an der Infanteriestraße" mit gleichzeitigem 129. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	10.10.2018	Bauausschuss
	22.10.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“ vom 10.10.2018, des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 10.10.2018, des Entwurfes zur 129. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 10.10.2018 und der Abwägungsvorschläge der Anlagen 8 und 9

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 und
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass

Die Fa. Lidl plant, ihre Discounter-Märkte grundsätzlich zu modernisieren und will deshalb den Markt in der Infanteriestraße 1 beseitigen und durch einen neuen ersetzen. Mit dem Neubau des zeitgemäßen Lebensmittelmarktes einschließlich einer Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 1.000 m² auf maximal 1.500 m² kann an diesem städtebaulich integrierten Standort der Discountermarkt längerfristig erhalten werden. Vorgesehen ist keine Sortimentserweiterung, aber durch niedrigere Regale und breitere Gänge wird ein kundenfreundlicheres Einkaufen ermöglicht. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusprechen, welcher die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO bedarf.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg von 2011 wird der Lidl-Standort in der Infanteriestraße als integrierter Nahversorgungsstandort mit umfassender Versorgungsfunktion (Viertelsversorger) eingeordnet. Um die städtebaulichen Auswirkungen

bzgl. Einzelhandelsentwicklung der Stadt Amberg durch den neuen Markt beurteilen zu können, wurde bereits im Juli 2017 eine Auswirkungsanalyse durch das ISR (Institut für Stadt- und Regionalmanagement) erstellt. Das ISR kommt abschließend zum Ergebnis, dass die durch das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) vorgeschriebenen bzw. etablierten Grenzwerte der Kaufkraftabschöpfung bzw. Umsatzumlenkung nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist das Vorhaben also als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen. Dies wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde bei der frühzeitigen Beteiligung bestätigt. Demnach sind die Vorgaben des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung und zum Einzelhandel eingehalten.

2. Bisheriger Verfahrensablauf und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen

Am 18.12.2017 erfolgte der Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Bekanntmachung am 19.01.2018. In der Zeit vom 22.01. – 16.02.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und vom 24.01. -16.01.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen erfolgten Anregungen zur ursprünglich vom Vorhabenträger vorgesehenen weiteren Zufahrt zum Lebensmittelmarkt über die Straße Am Fiederbach. Die Anlieferung sollte ausschließlich über diese Zufahrt erfolgen mit straßenseitiger Entladungsrampe. Von den Bewohnern des gegenüber der Zufahrt gelegenen Wohngebäudes wurde auf die Zunahme der Lärmbelastungen, insbesondere durch den LKW-Anlieferverkehr, hingewiesen und vorgeschlagen, keine weitere Zufahrt über die Straße am Fiederbach einzuplanen. Auch von der Immissionsschutzbehörde erfolgte der Hinweis auf die zunehmende Lärmbelastung mit der Empfehlung, die Anlieferung über die bestehende Einfahrt an der Infanteriestraße zu belassen. Da die Straße am Fiederbach einschließlich des Einmündungsbereichs in die Infanteriestraße für einen Anlieferverkehr zu eng bemessen ist und größtenteils einen sehr schlechten Ausbauzustand aufweist, wäre von der Einmündung Infanteriestraße bis zur Marktzufahrt ein Ausbau der Straße erforderlich gewesen mit Übernahme der Kosten durch den Verursacher Fa. Lidl. All diese Überlegungen führten zu einer einvernehmlichen Umplanung des Vorhabens.

Weiteren Stellungnahmen der Fachstellen zu vorhandenen Altlasten, zum erforderlichen Wasserrechtsverfahren und zur angrenzenden Pappelreihe konnte durch begleitende Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen entsprochen werden. Alle im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in Anlage 8 und 9 einzeln aufgeführt.

3. Neues Planungskonzept

Der Lebensmittelmarkt wird wie bisher nur von der Infanteriestraße aus erschlossen, aber entsprechend verbreitert (siehe auch Anlage 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan mit Eintragung der abzubrechenden Gebäude und der bestehenden Stellplätze). Eine zweite Zufahrt über die Straße Am Fiederbach wird nicht weiter verfolgt.

Die Ausrichtung des Neubaus erfolgt nicht mehr in Nord-Süd-Richtung, sondern wie bisher in Ost-West-Richtung, wobei der Neubau nach Norden verschoben wird auf das Gelände der ehemaligen Gärtnerei.

Der Vorhabenträger beabsichtigt außerdem, gegenüber dem Parkplatz ein Gebäude mit gastronomischer Nutzung und Freischankfläche zu errichten. Angedacht ist z. B. ein Backshop mit Cafe und Imbiss, welche an einen ansässigen Betrieb vermietet werden kann.

Zur Durchgrünung des Parkplatzes und der Zufahrt sind Baumpflanzungen vorgesehen. Der neue Markt hält zur Straße Am Fiederbach einen angemessenen Abstand ein und wird entlang der Fassade durch Sträucher eingrünt. Die Grünflächen und der vorhandene Gehölzsaum zum Fiederbach werden erhalten und partiell ergänzt. Auch sind entlang der Westgrenze eingrünende Baum- und Strauchpflanzungen zur freien Landschaft geplant.

Die ortsbildprägende Baumreihe mit Pappeln im Südwesten des Planungsbereiches liegt außerhalb des Baugrundstückes auf privater Fläche. Da die ausgewachsenen Hybridpappeln zum Astabwurf auch gesunder Äste neigen, ist ein Sicherheitsabstand von 13 m für die Stellplätze und für den Backshop mit Außenbestuhlung festgelegt.

4. Untersuchungen und weiteres Vorgehen

Die Lärmauswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die benachbarte Wohnbebauung wurden untersucht. Danach würden sich für zwei Wohngebäude in der Infanteriestraße ohne Maßnahmen im Bereich der Zufahrt Lärmüberschreitungen ergeben. Im Bebauungsplanentwurf sind bau- und betriebsbedingte Maßnahmen und Auflagen zur Lärmreduzierung, u. a. eine Beschränkung der Zulieferzeiten auf den Tageszeitraum, festgesetzt, wodurch ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft eingehalten werden kann.

Durch die Vornutzung durch eine Kfz-Firma (Schrottplatz) im Planungsbereich entstanden erhebliche Schadstoffeinträge im Boden. Auch wurden zwei frühere Weiher mit Bauschutt und Hausmüll aufgefüllt. Im Jahre 2000 erfolgte im Zuge der Baumaßnahmen des heutigen Marktes die Entfernung der am stärksten belasteten Schadensbereiche. Zur Abklärung der noch verbliebenden Altlastensituation, auch auf den noch nicht baulich genutzten Flächen, wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Es sind umweltrelevant schadstoffbelastete Auffüllungen gefunden worden. Bei einer Grundwassermessstelle wurde eine Verunreinigung des Grundwassers festgestellt. Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass kontaminierte Bereiche durch Versiegelung abzudichten sind. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen ist nur über nachweislich unbelastete Bodenpassagen möglich. Dieses ist im Zuge der Baumaßnahme zu untersuchen und gegebenenfalls durch Aushub und Entsorgung sicherzustellen. Zur Überwachung des Sanierungserfolges sind die beiden vorhandenen Grundwassermessstellen halbjährlich zu beproben.

Für den bestehenden Lebensmittelmarkt besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Fiederbach. Aufgrund des Neubaus ist eine Überprüfung des bestehenden Wasserrechts notwendig. Die dafür erforderlichen Unterlagen und Berechnungen werden parallel zum Bauleitplanverfahren bearbeitet. Der neue Wasserrechtsbescheid ist Voraussetzung für die baurechtliche Genehmigung (gesicherte abwassertechnische Erschließung).

Im Vorfeld wurde für die Modernisierung des Marktes das nördlich angrenzende Grundstück der ehemaligen Gärtnerei von Lidl erworben. Durch die nun verfolgte Planung ist zusätzlich in Richtung Westen ein ca. 15 m breiter Bereich auf dem städtischen Nachbargrundstück erforderlich. Entlang der Straße am Fiederbach ist ein Streifen von durchschnittliche 8 m für das Bauvorhaben nicht mehr erforderlich und könnte im Gegenzug von der Stadt erworben werden. Durch diesen Flächenerwerb wäre es möglich, bei Bedarf später durch die Stadt Stellplätze für die Friedhofsbesucher zu errichten. Momentan laufen die entsprechenden Grundstücksverhandlungen zwischen Bauherrn und Liegenschaftsamt.

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Kommune festgelegt. Darin sind u. a. Fristen für die Umsetzung der Vorhaben, Festlegungen zur Übernahme von Leistungen und weitere Absprachen fixiert. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die Fa. Lidl möchte den neuen Markt nächstes Jahr bauen. Danach soll in den nächsten Jahren der Backshop mit Gastronomie verwirklicht und von einer geeigneten Bäckerei als Filiale betrieben werden.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

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:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich des bestehenden Lidl-Discounters zwischen Infanteriestraße, der Straße Am Fiederbach und der Fiederbachau und weist die Grundstücke FINrn. TF 1545, 1547/13, 1547/15 und TF 1627/1 der Gemarkung Amberg auf.
- 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 öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 14 „Eisberg – Südwest“ aus dem Jahre 1924. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan. Außerdem liegt der Planbereich im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Amberg LV „Am Fiederbach“ aus dem Jahr 2007, welcher jedoch noch keine Planreife erlangt hat.

Anlagen (zu 005/00146/2018):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.08.2018;
2. Entwurf der 129. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 10.10.2018;
3. Begründung zum Entwurf der 129. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 10.10.2018;
4. Vorhaben- und Erschließungsplan zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“ vom 10.10.2018;
5. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“, i.d.F. vom 10.10.2018;
6. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“, i.d.F. vom 10.10.2018;
7. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“, i.d.F. vom 10.10.2018;
8. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
9. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit;