AMBERG

# Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“

## Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

10.10.2018

Bearbeiter:

mitschelen & gerstl
architekturbüro
architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 10.10.2018 ist Bestandteil dieser Begründung.

# Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung ... 4
2. Ziele und Zwecke der Planung ... 4
3. Räumlicher Geltungsbereich ... 4
4. Planverfahren ... 5
5. Ausgangssituation ... 5
5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet ... 5
5.2. Städtebaulicher Bestand ... 6
5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet ... 7
6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz ... 7
7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung ... 7
8. Begründung der Festsetzungen ... 8
8.1. Art der baulichen Nutzung ... 8
8.2. Maß der baulichen Nutzung ... 8
8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ... 9
8.4. Verkehrsflächen ... 9
8.5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen ... 9
8.6. Grünflächen ... 9
8.7. Gestalterische Festsetzungen ... 10
8.8. Lage und Gelände ... 10
8.9. Entwässerung ... 11
8.10. Schallschutz ... 11
8.11. Altlasten ... 11
9. Auswirkungen und Maßnahmen ... 11
9.1. Städtebau ... 11
9.2. Anlagen für die Ver- und Entsorgung ... 11
9.3. Immissionsschutz ... 12
9.4. Altlastenflächen ... 12
9.5. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft ... 12
9.6. Auswirkungen auf den Klimaschutz ... 12
9.7. Städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag ... 12
9.8. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 12

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

| | |
|---|---|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BayBO | Bayerische Bauordnung |
| DschG | Denkmalschutzgesetz |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| SO | Sondergebiet nach § 11 BauNVO |
| LEP | Landesentwicklungsprogramm |
| OK | Oberkante |
| FFB | Fertiger Fußboden |
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| Fl.-Nr. | Flurnummer |
| TF | Teilfläche |

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Es ist geplant, die bestehenden Gebäude der ehemaligen Gärtnerei Am Fiederbach und den Discounter an der Infanteriestraße abzubrechen und einen Ersatzneubau für den Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zu errichten. Weiterhin soll ein Backshop (Café/ Imbiss) mit einer maximalen Verkaufs- und Gastronomiefläche von 100 m² und einer Freischankfläche (max. 100 m²) entstehen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für den großflächigen Einzelhandel zu erlagen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Sondergebiet Nahversorgung, ebenso wie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.
Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Einzelhandelsflächen durch Ausweisung einer Sondergebietsfläche.

Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können, ist geplant, den bestehenden Markt und die Gebäude der ehemalige Gärtnerei abzubrechen und einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Künftig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² vorgesehen. Eine Ausweitung des bestehenden verbrauchermarkttypischen Sortiments mit zusätzlichen Artikeln erfolgt nicht. Mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen soll im Zuge eines neu entwickelten, modernen Filialkonzeptes die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend – mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmitteldiscounter entgegengekommen werden. Der Erhalt des Standorts der Filiale auf dieser städtebaulich integrierten Lage kann somit gewährleistet werden. Als Ergänzung zum Lebensmitteldiscounter ist im südlichen Bereich ein Backshop (Café/ Imbiss) mit Freisitzfläche geplant.

Der moderne Ersatzneubau erhöht die Attraktivität des Lidl-Marktes und damit die Qualität der Nahversorgung in der Stadt Amberg.

Hierzu wird die bestehende Gewerbegebietsfläche auf einer Fläche von ca. 1,0 ha in ein Sondergebiet umgewandelt.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit der, vor allem in Norden, angrenzenden Wohngebiete und ist durch eine Bushaltestelle an der Fleurystraße/ Kreisverkehr ortsüblich an den ÖPNV angebunden. Der im Sondergebiet gelegene Einzelhandel ist städtebaulich integriert und stellt eine attraktive und wichtige Versorgungsmöglichkeit für die Stadt dar.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang der Stadt Amberg und grenzt im Norden an die Straße Am Fiederbach, im Osten an das Gewerbegebiet und die Infanteriestraße, im Westen an Lagerflächen der Stadt Amberg und im Süden an den Fiederbach mit dominanten Baumbestand.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1547/15, 1547/13 und Teilflächen der Flurnummern 1545 und 1627/1 der Gemarkung Amberg mit einer Fläche von ca. 1,0 ha.

# 4. Planverfahren

Für die Neuordnung des Gebietes wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Der Beschluss dazu erfolgte am 18.12.2017. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit durchgeführt. Aufgrund der daraus ergebenden Einwände wurde die Planung nochmals überarbeitet. Hierbei wurde vor allem der Markt um 90° gedreht, so dass nun die Anlieferung von den nördlich angrenzenden Wohngebäuden abgewandt ist. Des Weiteren wurde als Ergänzung zum Lebensmittelmarkt im Süden ein Backshop (Café/ Imbiss) mit Freisitzfläche ergänzt.

# 5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogene Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

### 5.1.1. Landes- und Regionalplanung

#### *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen.

Gemäß Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Das Ziel kann, nachdem die Stadt Amberg als Oberzentrum ein grundsätzlich geeigneter Zentraler Ort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, als erfüllt angesehen werden.

Nach Ziel 5.3.2 LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßobjekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, dem fußläufigen Einzugsbereich der vor allem nördlich angrenzenden Wohngebiete und der ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV, kann das Ziel als erfüllt angesehen werden.
Die geplante Gesamtverkaufsfläche entspricht dem LEP Ziel 5.3.3. Die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung liegt deutlich unter dem Grenzwert des LEP-Ziels.

#### *Regionalplan Oberpfalz Nord*

Die kreisfreie Stadt Amberg ist im Regionalplan Oberpfalz-Nord als Oberzentrum ausgewiesen.

### 5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird im parallelverfahren von der Stadt Amberg angepasst.

#### 5.1.3. Kommunale Satzungen

***Stellplatzsatzung***

Die gemäß Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden erbracht bzw. aufgrund der marktüblichen Bereitstellung von Stellplätzen weit überschritten.

***Baudenkmäler***

Im Plangebiet sind keine Denkmäler zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden sind.

***Baumschutzverordnung***

Die Planfläche liegt im Bereich der Baumschutzverordnung. Die nach der Verordnung geschützten Bäume sind im Plan eingezeichnet und nummeriert, die notwendigen Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.

### 5.2. Städtebaulicher Bestand

#### 5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Bereich befinden sich derzeit noch die Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshaus und Wohngebäuden, im Süden der Lebensmitteldiscounter und die freie Fläche im Westen wird derzeit als Lagerfläche von der Stadt Amberg genutzt.

#### 5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Infanteriestraße erschlossen. Diese ist entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz als Ortsstraße klassifiziert und ist aufgrund ihrer Funktion und mit Anschluss an die B85 als Hauptverkehrsstraße einzustufen. Insbesondere durch die südlich gelegene Nürnberger Straße (B85) ist der Standort von allen Seiten verkehrstechnisch gut angebunden und kann schnell und einfach erreicht werden.

#### 5.2.3. Ortsbild

Das Ortsbild des Plangebiets ist durch die bestehende Gewebenutzung geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich 3 weitere Gewerbebetriebe.

#### 5.2.4. Entsorgung Abwasser/ Oberflächenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal. Das Oberflächenwasser wird gedrosselt in den Fiederbach geleitet. Eine beschränkte, wasserrechtliche Erlaubnis liegt hierzu vor.

#### 5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl.-Nr. 1547/15 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, Für das Grundstück 1545 gibt es einen Kaufvertrag mit der Erbengemeinschaft. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1547/13 und eine Teilfläche aus 1627/1 sind in Eigentum der Stadt.

### 5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

#### 5.3.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept und Auswirkungen

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im Jahr 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Amberg beschlossen. Auf der Grundlage des Konzepts wurden Entwicklungsperspektiven, sowie ein Standort- und Sortimentskonzept als Leitlinien für die zukünftige Entwicklung erarbeitet.

Der vorhandene Lidl-Lebensmittelmarkt ist als integrierter Nahversorgungsstandort 1. Stufe (umfassende Versorgungsfunktion – Viertelsversorger) eingestuft. Die Modernisierung des Marktes entspricht demnach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg.

Zur detaillierten Betrachtung der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen erfolgte im Vorfeld der Planaufstellung eine Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen (Institut für Stadtentwicklung, Juli 2017). Inhalt der Untersuchung waren die Prüfungen der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfungen in seinem Marktgebiet (Grenzwerte laut LEP) und die zu erwartenden Umsatzumlenkungen von anderen Angebotsstandorten (Grenzwert 10%). Beide Prüfungen kamen zum Ergebnis, „dass die vorgeschriebenen bzw. etablierten Grenzwerte der Kaufkraftabschöpfung bzw. Umsatzumlenkung nicht überschritten werden; sie werden im Gegenteil sogar deutlich unterschritten. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist das Vorhaben also als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen.“

## 6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind im Umweltbericht (Kapitel 2) dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

#### *Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro GeoPlan ein schalltechnischer Bericht erstellt, dessen Ergebnisse im Umweltbericht erläutert sind. Die darin empfohlenen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden als Festsetzung im Bebauungsplan übernommen.

#### *Ausreichende Belichtung und Belüftung*

Im Sondergebiet sind die Abstandsflächen analog dem bestehenden Gewerbegebiet mit 0,25 H jedoch mind. 3,0 m festgesetzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wandhöhen können Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung ausgeschlossen werden.

#### *Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*

Der Erhalt des Standorts der Filiale auf dieser städtebaulich integrierten Lage und der Erhalt von Arbeitsplätzen kann durch den Ersatzneubau gewährleistet werden. Daneben ist das Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch verträglich hinsichtlich sortimentsspezifischer Kaufkraftabschöpfungsquote im Marktgebiet gemäß LEP und andererseits bezüglich der Umsatzumlenkungen aus anderen Zentren.

#### *Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit*

Die Versorgung mit Energie und Wasser ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetzt sichergestellt.

#### *Städtebauliche Entwicklungen zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr*

Durch die städtebaulich integrierte Lage und die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs erübrigt das Fahren in Nachbarorte und verringert dadurch auch den motorisierten Individualverkehr.

#### *Hochwasserschutz und Maßnahmen zur Vorsorge*

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Überschwemmungsgrenze des maßgeblichen Hochwasserereignisse $HQ_{100}$. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei einem $HQ_{extrem}$ die Planungsfläche noch überströmt wird und bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden sollen.

## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig, da eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² für den Discounter vorgesehen ist.
Als Ergänzung zum Lebensmittelmarkt ist eine maximale Verkaufs- und Gastronomiefläche für Café/ Imbiss (100 m²) mit Freischankfläche (max. 100 m²) festgesetzt. Die Nebensortimente mit Innenstadtrelevanz sind beim Markt auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.
Die geplante Maßnahme entspricht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg. Gegen die Planung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Sie entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP. Gemäß Auswirkungsanalyse liegt die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung deutlich unter dem Grenzwert des LEP-Ziels 5.3.3.

### 8.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der in §17 BauNVO angegebenen Obergrenze mit 0,8 festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt somit für die GRZ genau im zulässigen Bereich.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Gemäß der in der BauNVO angegebenen Obergrenze liegt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die GFZ weit unterhalb.

Die Festsetzung der Wandhöhe ergibt sich aus der erforderlichen lichten Raumhöhe für die Verkaufsfläche und den statisch notwendigen Größen für die Dach bzw. Binderkonstruktion. Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss.

Die zulässige Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss. Hierzu muss die Höhe über N.N definiert werden. Eine Abweichung der Höhe bis zu bis +/- 0,50 m ist jeweils zulässig.

### 8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Baugrenze für den Lebensmitteldiscounter wurde mit geringfügigem Planungsspielraum entlang der geplanten Außenwände festgesetzt. Der Abstand zur nördlichen Grenze beträgt 3,00 m. Für den Backshop (Café/Imbiss) wurde die Baugrenze großzügiger festgesetzt, um dem Vorhabenträger Spielraum für die geplante Verkaufsfläche mit Freisitzfläche zu lassen. Der Abstand der Baugrenze und damit auch zur Freisitzfläche beträgt 13,0 m zur südwestlichen Grenze und ist somit außerhalb der Gefahrenzone der bestehenden Pappeln auf dem Nachbargrundstück.

### 8.4. Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrt vom privaten Grund auf die öffentliche Verkehrsfläche bleibt im Bereich der bereits bestehenden Ein- bzw. Ausfahrt zur Infanteriestraße. Die Ein- bzw. Ausfahrt wird zur bisherigen Situation verbessert, indem diese verbreitert und somit eine Möglichkeit zur Aufstellung von Linksabbiegern an der Ausfahrt ermöglicht wird. Zur Sicherheit der Fußgänger wird entlang des Gehweges eine Verkehrsinsel zwischen Ein- und Ausfahrt markiert.

Die Anzahl der geforderten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder errechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg, wobei die marktübliche Bereitstellung von Stellplätzen die Forderung weit überschreitet. Die Stellplätze haben eine kundenfreundliche Breite von mind. 2,70 m. Weiterhin werden breitere Eltern-Kind-Stellplätze, ebenso wie Behindertenstellplätze in der geforderten Mindestbreite von 3,50 m bereitgestellt.

### 8.5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Ein öffentlicher Regenwasserkanal verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze bzw. teilweise innerhalb des Grundstücks. Die Trasse wurde nachrichtlich übernommen. Die genaue Lage ist vor Bauausführung zu prüfen. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu der Leitungsachse einzuhalten.

### 8.6. Grünflächen

Für die Erstellung der Grünordnung und des Umweltberichts wurde das IB GeoPlan beauftragt . Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB gesonderter Teil dieser Begründung.

Die Festsetzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzung, von Planbäumen und Hecken steigern die Umweltverträglichkeit sowie die städtebauliche Einfügung der Baumaßnahme.

Dabei wurde zur Begrünung der Neubaumaßnahme besonderer Wert auf die Bepflanzung in den Randbereichen des Sondergebietes gelegt.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig und aus ökologischen Gründen erwünscht. Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung an der Nordseite des Lebensmittelmarktes wurde abgesehen, da an der gesamten Seite Fenster geplant sind. Die Eingrünung der Fassade zur Straße Am Fiederbach erfolgt hier durch Heckenpflanzung.

Im Geltungsbereich sind Bäume vorhanden, die geschützt und unbedingt zu erhalten sind. Die erforderlichen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

An der südlichen Grenze befindet sich der Fiederbach mit dominantem Baumbestand, der in der Stadtbiotopkartierung erfasst ist (Biotop-Nr. 127). Es handelt sich vorwiegend um große, ca. 60 Jahre alte Hyprid-Schwarzpappeln. Grundsätzlich geht von einem derartigen Baumbestand durch herabstürzende Äste eine Gefahr aus, jedoch beschränkt sich diese auf den unmittelbaren Umkreis des Baumes. Aus diesem Grund wird ein Sicherheitsabstand von 13 m zum jeweiligen Baummittelpunkt festgesetzt, in der eine Bebauung unzulässig ist. Auch Nebenanlagen und das Aufstellen von einzelnen Tischen und Stühlen der Freischankfläche ist deshalb ausgeschlossen. Somit ist mit keiner Gefahr für den Backshop bzw. die Freisitzfläche zu rechnen, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht. Lediglich ein Stellplatz ragt in die Sicherheitszone, die Unterschreitung des o.g. Mindestabstands ist jedoch marginal.

Die bereits bebaute Fläche ist als Innenbereichsflächen einzustufen und somit hierfür kein Ausgleich erforderlich. Die nach Westen anschließenden Flächen liegen im Außenbereich, so dass hierfür Ausgleichsflächen notwendig sind. Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche im Süden innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

## 8.7. Gestalterische Festsetzungen

Für die beiden Hauptbaukörper sind Pultdächer und Flachdächer zulässig. Das Pultdach des Lebensmitteldiscounters ist flach gehalten, so dass die Gebäudehöhe am First reduziert werden kann. Für die Ausführung der Fassade ist Putz bzw. sind auch Fassadenverkleidungen zulässig.

Werbeanlagen sind nur für die jeweiligen Betriebe zulässig. An der Infanteriestraße ist, ein Werbepylon bis zu einer maximalen Höhe von 7,0 m zulässig, da der Markt aufgrund der zurückversetzten Lage von der Straße schwer einsehbar ist.

## 8.8. Lage und Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung des Geländes an das Niveau der jeweiligen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig, ebenso Stützwände bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m. Dies sind Höchstwerte, die angesetzt wurden, um einen gewissen Planungsspielraum zu haben, vor allem für den Bereich der tieferliegenden Anlieferung des Lebensmittelmarktes.

Während im derzeit bestehenden Gewerbegebiet die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO geregelt sind, gilt für ein Sondergebiet keine besondere gesetzliche Regelung. Da die abstandsflächenrelevanten Auswirkungen der festgesetzten Bebauung und Nutzung im Sondergebiet mit denjenigen eines Gewerbegebietes vergleichbar sind, werden die Abstandsflächen analog dem bestehenden Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. 0,25 H jedoch mind. 3,0 m.

### 8.9. Entwässerung

Das Schmutzwasser kann in den bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal in der Infanteriestraße eingeleitet werden.

Da eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, wird das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser in einem unterirdischen angeordneten Regenrückhalteraum im Parkplatzbereich auf Fl.Nr. 1547/15 gesammelt. Im Regenrückhalteraum wird das Wasser durch eine Drosseleinrichtung zurückgehalten, über eine Sedimentationsanlage gereinigt und gedrosselt in den an der südlichen Grundstücksgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches) verlaufenden Fiederbach eingeleitet. Für den Bestand besteht eine beschränkte, wasserrechtliche Erlaubnis. Aufgrund des Neubaus ist eine Überrechnung des Niederschlagwasserabflusses notwendig. Die Details werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren abgehandelt.

### 8.10. Schallschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft und der geplanten Nutzung vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde das Ingenieurbüro GeoPlan mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.

Die darin beschriebenen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Unter der Berücksichtigung der Auflagen und der im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert. Im Umweltbericht sind die wesentlichen Ergebnisse des schalltechnischen Berichts erläutert.

### 8.11. Altlasten

Vom Ingenieurbüro GeoPlan wurde auf dem Plangrundstück eine Altlastenerkundung durchgeführt, bei der Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden. Die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung sind im Umweltbericht erläutert und im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

## 9. Auswirkungen und Maßnahmen

### 9.1. Städtebau

#### 9.1.1. Bauliche Entwicklung

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung wird die bestehende Gewerbefläche neu konzipiert und für die Zukunft langfristig der Standort des Lebensmitteldiscounters gesichert.

### 9.2. Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die geplanten Gebäude können an die bereits bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden. Der Regenwasserabfluss ist wie bisher gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter Fiederbach vorgesehen. Dies wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren abgehandelt.

## 9.3. Immissionsschutz

Entsprechend dem Schalltechnischen Bericht des Ingenieurbüros GeoPlan sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Maßnahmen festgesetzt.

## 9.4. Altlastenflächen

Gemäß der Altlastenerkundung des Ingenieurbüros GeoPlan wurden auf dem Plangrundstück umweltrelevante schadstoffbelastete Auffüllungen und Grundwasserbelastungen festgestellt.
Die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung bzw. Sanierung sind im Umweltbericht erläutert und im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

## 9.5. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Für die Erweiterungsfläche im Außenbereich sind naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 9.6. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes (BauGB §1a Abs. 5) Rechnung zu tragen, sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen grundsätzlich zulässig.
Da es sich beim Plangebiet um bereits als Gewerbegebiet genutzte Flächen handelt, müssen keine neuen Flächen herangezogen werden, um die notwendige Neugestaltung des Lebensmitteldiscunters mit dem aktuellen, modernen Konzept zu realisieren. Das Plangebiet ist bereits durch die Infanteriestraße erschlossen mit guter Anbindung an den ÖPNV.
Die Anlage und der Betrieb des Lebensmittelvolldiscounters führt zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

## 9.7. Städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag

Für den Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zwischen Vorhabenträger und Stadt Amberg ein Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

## 9.8. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die zusätzliche Grundstücksfläche (Fl.-Nr. 1547/13 und Teilfläche aus Fl.-Nr. 1627/1) im städtischen Eigentum muss vom Vorhabenträger erworben werden bzw. der Grundstückstausch mit der Stadt Amberg vertraglich geregelt werden. Die Führung des vorhandenen städtischen Regenwasserkanals an der westlichen Grundstücksgrenze ist, falls noch nicht erfolgt, durch eine entsprechende Dienstbarkeit grundbuchrechtlich zu sichern.