

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0120/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.06.2022
Bebauungsplanaufstellungsverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 154 „Stadteingang West,, mit 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	13.07.2022	Bauausschuss
	27.06.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 154 „Stadteingang West“, des dazugehörigen Grünordnungs- sowie Vorhaben- und Erschließungsplans und der 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 13.07.2022 und der Abwägungsvorschläge der Anlagen 8 und 9 wird

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 § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Bereiches zwischen der B 85, der Kastler Straße und der Hockermühlstraße.

Planungsrechtlicher Stand

Es handelt sich bei dem Areal um eine Fläche der Innenentwicklung, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg setzt derzeit eine GE Fläche fest. Es grenzen der Bebauungsplan AM 25 A "An der Fuggerstraße", sowie der Baulinienplan 27 an das Areal an. Der aufzustellende Bauleitplan ersetzt mit Rechtskraft in seinem Geltungsbereich den Baulinienplan 13.

Im Bereich gelten im Folgenden genannte Satzungen etc.:

- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung)
- Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen in der Stadt Amberg (Stellplatzsatzung)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA vom April 2011

Da die Kriterien nach §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erfüllt werden, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren, ohne Umweltbericht durchgeführt. Die Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans von Gewerbefläche zu Mischgebietsfläche erfolgt parallel, der Geltungsbereich weicht von dem des Bebauungsplans ab. Er umfasst das Planungsgebiet und zusätzlich die durch die Stadt Amberg geplanten Verbesserungen der Verkehrsanlagen um das Gebiet.

Planungskonzept

a) Städtebau

Das städtebauliche Konzept wurde zum Aufstellungsbeschluss um einen Fassadenentwurf welcher über den Durchführungsvertrag jedoch näher festgesetzt wird sowie um die Festlegung der Werbeanlagen ergänzt.

b) Erschließung und Verkehrskonzept

Es wurden aus Gründen der Förderfähigkeit die öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Bebauungsplan gelöst und parallel in einem eigenen Beschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Das Versorgungskonzept für das Areal wurde erstellt und die notwendigen Infrastruktureinrichtungen ergänzt.

c) Gebäudenutzung

Der Nutzungsmix wurde im Wesentlichen beibehalten, konkretisiert und um die Möglichkeit der Entwicklung eines Beherbergungsbetriebes ergänzt.

d) Einzelhandelsaspekte

Es wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sortiments- und Größenstruktur sowie zu Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Ärzte, Gastronomie, Beherbergung, etc.) getroffen. Die Lage hinsichtlich „autokundenorientiertem Standort“, bzw. zur Bedeutung der Weiterentwicklung der Achse B 85 durch Amberg wurde berücksichtigt. Über ein Ergänzungsgutachten zum Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg wurde die Verträglichkeit und der Zugewinn durch das Projekt in Amberg bestätigt.

e) Freiraumplanung (Grünordnung)

Es wurde ein separater Grünordnungs-/ Freiflächengestaltungsplan erstellt, welcher die verschiedenen Nutzungen der Freiflächen aus dem Bebauungsplan aufgreift und detailliert.

f) Barrierefreiheit

Alle Geschosse sind über an die Treppenhäuser angegliederte Aufzüge barrierefrei erschlossen. Alle Innenhöfe (U-förmige Gebäude) und Freiflächen zwischen den Gebäuden sind ebenso wie alle Gebäude generell von den öffentlichen Verkehrsflächen aus barrierefrei erreichbar

g) Fachbeitrag Lärmschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Die Verträglichkeit wurde bestätigt.

Weiteres Verfahren

Im Nachgang zum Beschluss wird die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Abstimmungsbedarf im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes/ städtebaulichen Vertrags

Zu klären sind im Rahmen des Verfahrens folgende Punkte:

- Kostenaufteilung im Rahmen des Straßenumbaus Kastler Straße und des Ausbaus des Knotenpunktes Hockermühlstraße, Fuggerstraße und Kastler Straße
- Grunderwerb
- Fassadengestaltung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Bereiches zwischen der B 85, der Kastler Straße und der Hockermühlstraße

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans liegt im Dreieck der Nürnberger Straße, der Kastler Straße und der Hockermühlstraße und weist folgende Grundstücke auf: 1531, 1531/3,/5, /6, /7, /9, 1547/8, /16,1531/4 (Teilfläche Nürnberger Straße), alle Gemarkung Amberg.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 13 "Nürnberger Straße - Ost / Infanteriestraße". Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 03.12.2021;
2. Entwurf der 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 13.07.2022;
3. Begründung zum Entwurf der 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 13.07.2022;
4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AM 154 "Stadteingang West" i.d.F. vom 13.07.2022;
5. Entwurf des Grünordnungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang West" i.d.F. vom 13.07.2022;
6. Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang West" i.d.F. vom 13.07.2022;
7. Begründung mit Abwägung der Umweltbelange zum Bebauungsplanentwurf AM 154 "Stadteingang West" i.d.F. vom 13.07.2022;
8. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang West";
9. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 "Stadteingang West"
10. Auszug aus dem Verkehrsgutachten von Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH vom 24.09.2020
11. Auszug aus dem Immissionstechnischen Bericht von IFB Eigenschenk GmbH vom 15.06.2022
12. Auszug aus der Auswirkungsanalyse von GMA vom 15.06.2022