



Stellungnahmen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bürger 1

Seite 1 von 4 - Stellungnahme vom 28.12.2020

Gegen den ausweislich des Aufstellungsbeschlusses geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadteingang Amberg-West“ bestehen Einwendungen.

Begründung:

I.

Bei der Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten wird dem Gebot der Rücksichtnahme nicht hinreichend Rechnung getragen. Für das zu überplanende Areal soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. In Mischgebieten sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Dies bedeutet, dass im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans die sog. Wohnungsprostitution zulässig ist (VGH Mannheim, VBIBW 1996, 468), da es sich hierbei nicht um eine Vergnügungsstätte, sondern um eine Unterart des Gewerbebetriebs handelt (BVerwGE 68, 213, 215; BVerwG, NVwZ 2016, 151; Roeser, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 7 Rn. 16). Diese Art der baulichen Nutzung verstößt an der fraglichen Stelle gegen das Gebot der Rücksichtnahme, weil sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite unmittelbar ein Allgemeines Wohngebiet iSv § 4 BauNVO bzw. ein Mischgebiet iSv § 6 BauNVO anschließt, wobei Letzteres an seiner dem geplanten Vorhaben zugewandten Seite einem faktischen allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht. Bordellbetriebe sind mit einer Wohnnutzung unverträglich (BVerwGE 147, 379). Für die Wohnungsprostitution kann nichts anderes gelten. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist die Nutzungsart „Prostitution“ an der fraglichen Stelle im Bebauungsplan auszuschließen in Form eines Ausschlusses dieser Nutzungsart nach § 1 Abs. 9 iVm Abs. 5 BauNVO. Entsprechendes gilt für Fitnessstudios, die ausweislich des Planungskonzepts denkbar sind und bei denen es sich ebenfalls nicht um Vergnügungsstätten oder Anlagen für sportliche Zwecke, sondern um Gewerbebetriebe handelt (Roeser, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 7 Rn. 16). Fitnessstudios sind auf Grund der drohenden Lärmbelästigung für die benachbarten Grundstücke ebenfalls nach § 1 Abs. 9 iVm Abs. 5 BauNVO von vornherein auszuschließen, da nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung insoweit bereits auf Planungsebene die entsprechenden Entscheidungen getroffen werden müssen und dies nicht den späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen werden kann. Dass sich diese Nutzungen weg von der Kastler Straße richten sollen, ändert daran nichts, da gerade durch ein Fitnessstudio eine erhebliche

Zu I.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Es wird davon Gebrauch gemacht keine Gebietstypik festzusetzen. Es wird mit dem Entwurf für die Auslegung festgesetzt, dass lediglich die dort detailliert genannten bzw. artverwandten Nutzungen zulässig sind. Gewerbliche Bordelle wurden ausgeschlossen. Ein unkontrollierter sogenannter Trading down Effekt auch durch Prostitution ist somit nicht zu erwarten.

Fitnessstudios wurden unter Beachtung der allgemeinen Lärmrichtlinien nicht prinzipiell ausgeschlossen, das Konzept sieht dies jedoch nicht vor. Die Umsetzung eines größeren Betriebs ist auf Grund der festgeschriebenen Nutzungen nicht realistisch.

Ein Fastfood Schnellrestaurant einer der Bekannten Ketten mit Drive in ist im Konzept nicht realisierbar.



Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
--	---

Bürger 1
Seite 2 von 4 - Stellungnahme vom 28.12.2020

Lärmbelästigung zu erwarten ist, wenn bei geöffnetem Fenster zu lauter Musik mit Bässen bis spät am Abend und in die Nacht hinein Fitnesskurse stattfinden. Schließlich ist die Ansiedelung eines in einem Mischgebiet allgemein zulässigen (BayVGH, BayVBl. 1998, 232) Fast-Food-Restaurants mit Autoschalter nach § 1 Abs. 9 iVm Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Dies gilt zum einen im Hinblick auf den zu erwartenden Lärm durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, aber gerade auch vor dem Hintergrund der ohnehin prekären Verkehrssituation in dem fraglichen Gebiet und nicht zuletzt wegen der bereits vorhandenen Vorbelastung des Gebiets in Sachen Umweltverschmutzung und Verpackungsmüll durch den McDonald's-Betrieb in der Fuggerstraße 22.

II.

Ferner ist die geplante Änderung des Bebauungsplanes abwägungsfehlerhaft, weil dem Gebot der Konfliktbewältigung (BVerwGE 67, 334) nicht hinreichend Rechnung getragen wird und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation vor Ort und damit auf die Gesundheit der Anwohner (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB) nicht hinreichend berücksichtigt werden. Ausweislich des Planentwurfs sollen an der Kastler Straße eine Ein- und Ausfahrt sowie eine Einfahrt auf das zu überplanende Areal errichtet werden. Soweit das Planungskonzept in lit. b) auf ein Verkehrsgutachten vom 11.09.2020 verweist, ist fraglich, aus welcher Zeit die Daten, auf dem dieses Gutachten beruht, stammen. Soweit Daten zwischen März und September 2020 erhoben und in dem Gutachten verwertet wurden, ist das Gutachten schon deshalb nicht aussagekräftig und damit unbrauchbar, weil die Zeit der Corona-Pandemie mit der eingeschränkten Mobilität nicht als Maßstab herangezogen werden kann. Sollten Daten vor März 2020 erhoben worden sein, stellt sich ebenfalls die Frage, inwieweit diese Daten ein tragfähiger Maßstab für die Verkehrsentwicklung nach Ende der Pandemie sein können, da zumindest kurz- und mittelfristig angesichts der Umstiegs vieler Menschen auf das eigene Auto mit einer Zunahme des Individualverkehrs zu rechnen ist. Jedenfalls aber müsste ein erneutes Verkehrsgutachten unter „Nach-Corona-Bedingungen“ eingeholt werden. Die an der Kastler Straße geplanten Ein- und Ausfahrten sind aus dem Planentwurf zu streichen, so dass Ausfahrten alleine von der B85 bzw. in Richtung B85 bestehen. Etwas anderes gilt lediglich für Einfahrten für Radfahrer bzw. Zugänge für Fußgänger.

Zu II:

Abwägungsfehler können vor Abwägung der Belange zum Aufstellungsbeschluss noch nicht erfolgt sein. Zur Überprüfung des durch die geplanten Nutzungen induzierten Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde insbesondere die Leistungsfähigkeit der drei angrenzenden Kreuzungsbereiche betrachtet: Pflegerkreuz (B 85/ Hockermühlstraße/ Infanteriestraße), Kreuzung Fuggerstraße (Fuggerstraße/ Hockermühlstraße/ Kastler Straße) und Kreuzung B85/ Kastler Straße.

Als Datengrundlage für das Verkehrsgutachten wurden Verkehrszählungen aus den Jahren 2016 und 2017 verwendet. Unter Berücksichtigung allgemeiner verkehrlicher Entwicklungstrends für die Stadt Amberg erfolgte eine Hochrechnung der Tageszählwerte nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen. Somit ist davon auszugehen, dass die verwendeten Daten das Verkehrsgeschehen unter Normalbedingungen widerspiegeln. Ein erneutes Verkehrsgutachten mit „Nach-Corona-Bedingungen“ ist somit nicht zwingend notwendig. Die Dauer der Corona-Pandemie und deren langfristigen Auswirkungen auf den Verkehr ist derzeit kaum abschätzbar. Viele Wege werden aktuell zwar mit dem eigenen Pkw zurückgelegt und Busse werden gemieden, gleichzeitig wird der Kfz-Verkehr durch Homeoffice reduziert. Zusätzlich steigen vermehrt Personen für Alltagswege auf das Fahrrad um. Mit der Umgestaltung der Kastler Straße soll das Radverkehrsnetz im Stadtgebiet Amberg weiter verbessert und somit der Anteil der Radfahrenden vergrößert werden.



Stellungnahmen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bürger 1

Seite 3 von 4 - Stellungnahme vom 28.12.2020

Zudem wurde bei den Planungen offenbar verkannt, dass besagte Kastler Straße schon jetzt als Durchgangsstraße genutzt wird und ein Einbiegen auf die Kastler Straße von der Sackgasse am Ende der Straße aus bereits jetzt oft nur unter Schwierigkeiten möglich ist. Die Wartezeiten betragen bereits jetzt zu bestimmten Zeiten bis zu 10 Minuten. Zudem ist ein sicheres Auffahren auf die Kastler Straße angesichts des stetigen Durchgangsverkehrs kaum möglich, sondern es hängt vielfach von der Kulanz anderer Verkehrsteilnehmer ab, ob eine Auffahrt möglich ist oder nicht. Hinzu kommt, dass ausweislich des Planentwurfs direkt nach der Einmündung der Sackgasse in die Kastler Straße eine Bushaltestelle errichtet werden soll. Dies ist grob abwägungsfehlerhaft, weil nicht ersichtlich ist, wie eine Ausfahrt aus der Sackgasse in Richtung Kastler Straße möglich sein soll, wenn sich der Verkehr hinter den wartenden Bussen ohnehin staut bzw. haltende Busse nach § 20 StVO nur mit ausreichendem Abstand überholt werden dürfen, der in der Kastler Straße aber gerade nicht vorhanden ist. Die Verkehrssicherheit wird durch diese Konstellation, die die vorgesehene Planung herbeiführen würde, gefährdet. Es kann in diesem Zusammenhang auch nicht darauf verwiesen werden, dass sich an der fraglichen Stelle bereits jetzt eine Bushaltestelle befindet. Diese wird bislang von nur wenigen Menschen genutzt, so dass Busse dementsprechend nur selten anhalten müssen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl an der Bundesstraße B 85 als auch an der Kastler Straße über je eine Ein- und Ausfahrt und je eine weitere Zufahrt zur Tiefgarage bzw. Stellplätzen. An der Bundesstraße gilt das Rechtsabbiegegebot, so dass der Kfz-Verkehr lediglich in Richtung Altstadt fahren kann. Bei Streichung der Zufahrten von Seiten der Kastler Straße würden zusätzliche Umwege für den Kfz-Verkehr stadtauswärts sowie eine zusätzliche Belastung des Knotenpunktes B 85/ Kastler Straße entstehen. Zudem hat der Eigentümer Anspruch auf eine Erschließung von Seiten der Kastler Straße. Die geplanten Zufahrten ermöglichen eine Erschließung von jeder Richtung in jede Richtung und tragen gemäß Gutachten nicht zur Verschlechterung der jetzigen Verkehrssituation bei.

Gemäß dem Verkehrsgutachten vom 11.09.2020 ist die geplante Nutzung auf dem Plangebiet grundsätzlich mit der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des umgebenen straßenbaulichen Bestands kompatibel. An den umliegenden Knotenpunkten ist eine Mehrbelastung zwischen 2% und 5% möglich. Das erhöhte Verkehrsaufkommen an der Kreuzung Fuggerstraße aus der Kastler Straße kommend kann durch höhere Freigabezeitanteile gelöst werden. Somit ist für die Ein- und Ausfahrtsituation an der Sackgasse zum Grundstück Flur-Nr. 1496/9 mit keiner wesentlichen Verschlechterung zu rechnen; ein zügiges Rechtsabbiegen auf die Kastler Straße bzw. Rechtsabbiegen in die Sackgasse ist weiterhin möglich.

Die Verkehrsplanung ist um die Förderfähigkeit über die Regierung der Oberpfalz zu erhalten und sie für die Umsetzung des Vorhabens gutachterlich belegt nicht zwingend notwendig ist aus dem Bauleitplanverfahren herausgelöst worden. Sie wird separat beschlossen.



Stellungnahmen im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bürger 1

Seite 4 von 4 - Stellungnahme vom 28.12.2020

Darüber hinaus kann auch nicht argumentiert werden, dass an der Haltestelle künftig nur 1-2 Mal pro Stunde ein Bus halten wird, da gegenwärtig nicht abzusehen ist, wie sich der städtische ÖPNV in Zukunft entwickeln wird. Gerade die geplante Nutzung des Areals für den Einzelhandel sowie für Wohnungen lässt erwarten, dass eine gute ÖPNV-Anbindung langfristig unerlässlich und auch sinnvoll sein wird. Daher sollte die Haltestelle weiter bergaufwärts, d.h. in Richtung der Haltestelle auf der gegenüber liegenden Seite verlagert werden, ohne dass die beiden Haltestellen unmittelbar gegenüber liegen. Wenn auf die entsprechenden Ein- und Ausfahrten auf die Kastler Straße verzichtet wird, ist dies ohne Weiteres machbar.

Hinzu kommt schließlich, dass Grundstück Flur-Nr. 1496/9 zu einem Großteil für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt wird. Sollte der Bebauungsplan in Kraft treten und das geplante Vorhaben verwirklicht werden, wird diese Nutzung unmöglich gemacht, weil eine Zufahrt der dafür erforderlichen Maschinen auf das Grundstück nicht mehr möglich sein wird. Wenn schon jetzt auf Grund der Verkehrssituation in der Kastler Straße für einen PKW für das Einbiegen von der Sackgasse auf die Kastler Straße 5 Minuten und mehr erforderlich sind, ist nicht absehbar, wie ein Traktor mit Anhänger oder eine Erntemaschine bei noch mehr Durchgangsverkehr in Zukunft auf die Kastler Straße überhaupt soll einbiegen können, ohne dass der Verkehr an der fraglichen Stelle komplett zusammenbricht. Es kann auch nicht darauf verwiesen werden, dass derartige Maschinen zu Tageszeiten verwendet werden sollen, zu denen die Verkehrsbelastung geringer ist, da bestimmte Arbeiten auf Grund der Notwendigkeit eines bestimmten Feuchtigkeitsgehalts bei der Ernte der Pflanzen nur tagsüber und gerade nicht in den Morgen- oder Abendstunden erledigt werden können. Eine bestehende und in dem fraglichen Gebiet allgemein zulässige Nutzung würde auf diese Weise unmöglich gemacht. Daher ist der geplante Bebauungsplan auch insoweit abwägungsfehlerhaft.

Ich bitte um die Berücksichtigung der geltend gemachten Einwendungen in dem laufenden Planaufstellungsverfahren. Sollten die Einwendungen, insbesondere diejenigen betreffend die Verkehrssituation nicht berücksichtigt werden, wird die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan vorbehalten.

Die Verlagerung der Bushaltestelle an der südlichen Straßenseite in Richtung Westen bedingt sich durch die Gestaltung ausreichend breiter, attraktiver und sicherer Verkehrsanlagen für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Flächenverfügbarkeit. Das städtische Grundstück weist ausreichend Flächen für eine barrierefreie Bushaltestelle mit Wartefläche sowie für einen attraktiven Geh- und Radweg auf. An der Zufahrt zur Sackgasse sind baulich keine Änderungen vorgesehen. Aktuell werden die Bushaltestellen in der Kastler Straße von zwei Buslinien im 30-Minuten-Takt angefahren; mit einer Takterhöhung ist derzeit nicht zu rechnen. Die Stehzeiten der Busse sind an der Kastler Straße eher gering, da kein Umstieg oder Warten auf eine andere Busverbindung vorliegt.

Da keine bauliche Veränderung an der Zufahrtsbreite zur Sackgasse stattfindet ist das Ein- und Ausfahren mit landwirtschaftlichen Maschinen weiterhin möglich.

Die Einwendungen fließen in das Verfahren bzw. in die Straßenplanung soweit wie Möglich und fachlich in der Abwägung sinnvoll ein. Die Belange wurden beurteilt und eine Berücksichtigung sach- und fachgerecht bewogen.