

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0024/2004
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	03.05.2004
Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg XII B "Boschstraße" hier: Beschluss zur 5. Änderung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer		
Beratungsfolge	12.05.2004	Bauausschuss
	24.05.2004	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung Amberg **XII B** i. d. F. vom **12.05.2004**

- die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB,
- die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Bürgerbeteiligung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Grund und Anlass der Änderung

Die Gewerbebau Amberg beabsichtigt auf dem Gelände Ecke Barbarastraße / Regensburger Straße (ehem. Reifen Wagner) einen Drive In der Fa. Burger King mit Gastraum und den erforderlichen Stellplätzen zu errichten. Als Standort ist das Grundstück durch die Lage an der Regensburger Straße gut geeignet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan und der rechtskräftige Bebauungsplan weisen für das Baugrundstück unterschiedliche Gebietstypiken auf. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet (MI), im Bebauungsplan jedoch als Gewerbegebiet (GE), ausgewiesen. Maßgeblich ist der rechtskräftige Bebauungsplan. Planungsrechtlich gehört die beabsichtigte Nutzung zu den Schank- und Speisewirtschaften. Diese sind gemäß BauNVO § 8 Abs. 1 – 3 im Gewerbegebiet nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Gebietstypik wird für den Änderungsbereich von bisher Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert. Es entsteht somit ein zusammenhängender Mischgebietstreifen entlang der Barbarastraße, wie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt, bis hin zur Regensburger Straße. Die Festsetzungen im Hinblick auf Dichte, Höhe und Bauweise werden vom bestehenden Mischgebiet übernommen. Aufgrund der Emissionen des Fahrverkehrs an der Regensburger Straße sowie im Kreuzungsbereich Regensburgerstraße / Barbarastraße ist in der betreffenden Teilfläche (Änderungsbereich) des

Mischgebietstreifens Wohnen nicht zulässig. Weiterhin sind, wie im restlichen Mischgebiet bereits festgesetzt, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Erschlossen wird das Gelände mit einer Einfahrt von der Regensburger Straße aus. Von der Barbarastraße aus ist eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen, wobei ein Linksabbiegen für die Fahrzeuge aus Richtung Regensburger Straße mittels einer so genannten „durchgezogenen Linie“ unterbunden werden soll. D. h., eine Zufahrt zum Burger King ist nur von der Regensburger Straße und von der Barbarastraße aus Richtung Leopoldstraße möglich, eine Ausfahrt nur in die Barbarastraße zulässig. Dieser Art der Fahrerschließung wird in der Stellungnahme der Verkehrsbehörde im Grunde zugestimmt, wobei sich die Verkehrsbehörde im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger und der Polizei vorbehält, dass im Falle auftretender Unfallhäufungen, Verkehrsgefährdungen oder Stockungen des Verkehrsflusses, hervorgerufen durch widerrechtlich abbiegende Fahrzeuge die Einfahrtsmöglichkeit über die Barbarastraße wieder rückbauen zu lassen.

Ergänzend hierzu wurde vom Baureferat untersucht, ob durch eine zweispurige Aufweitung der Barbarastraße in Richtung Regensburger Straße ab der Ein- und Ausfahrt zum Burger King die Leistungsfähigkeit der Kreuzung verbessert werden kann. Bei der Abstimmung mit dem Straßenbauamt und der Verkehrsbehörde wurde der positive Effekt bestätigt. Die Aufweitung wird deshalb in das Änderungsverfahren aufgenommen und somit zumindest planungsrechtlich gesichert.

An der Regensburger Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zwischen dem Geh- und Radweg und der Straße ein schmaler Grünstreifen festgesetzt. Neben der schweren Umsetzbarkeit, Verschmälerung des Geh- und Radweges, scheint es aus heutiger Sicht sinnvoller, das vorhandene grünordnerische Konzept beim Audi-Autohaus, nämlich der Anpflanzung von großen Straßenbäumen auf Privatgrund hinter dem Geh- und Radweg bis an die Kreuzung Barbarastraße fortzuführen. Dies wird im Änderungsbereich festgesetzt und durch eine Bürgschaft im Genehmigungsverfahren gesichert.

Altlasten

Eine Altlastenuntersuchung der Baugrundstücke wurde von der Fa. CDM, Nürnberg im August 2003, veranlasst von der Gewerbebau Amberg, durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in einem umfangreichen Bericht vor und fließen in das Änderungsverfahren ein. Erforderliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan definiert und festgesetzt.

Wesentliche Verunreinigungen sind im ehemaligen Tankstellenbereich erkundet worden. Der Gutachter schlägt eine Bodensanierung mit fachgerechter Entsorgung vor.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Im Änderungsbereich sind folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Amberg enthalten: 2032/9, 2032/10, 2032/31, 2032/19, 2024/127 Teilfläche, 2024/89 Teilfläche.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg XII B „Boschstraße“, M 1 : 1000
2. Entwurf Bebauungsplanänderung Amberg XII B „Boschstraße“, Fassung vom 12.05.2004
3. Rechtswirksamer Flächenutzungsplan, M 1 : 5000
4. Lageplan und Schnitt Burger King vom 03.05.2004

