

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0008/2005
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	26.01.2005
5. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg XII B "Boschstraße" Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Beschluss über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Babl		
Beratungsfolge	23.02.2005	Bauausschuss
	07.03.2005	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des 5. Bebauungsplanänderungsentwurfes Amberg XII B „Boschstraße“ einschließlich Begründung in den Fassungen vom 23.02.2005 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5

- das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Die Bebauungsplanänderung tritt nach der Ausfertigung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sachstandsbericht:

Anlass der Änderung:

Ein Bauträger 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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 § 8 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Gewerbegebiet nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Planungsinhalt:

Die Gebietstypik wird für den Änderungsbereich von bisher Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert. Es entsteht somit ein zusammenhängender Mischgebietstreifen entlang der Barbarastraße, wie im Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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. Eine andere Gebietstypik kann für die über die Dieselstraße zu erschließenden Flächen gelten, die bisher noch keiner adäquaten Nutzung zugeführt werden konnten.

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 unterbunden werden soll. 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 von den Fachbehörden zugestimmt, wenn durch eine zweispurige Aufweitung der Barbarastraße in Richtung Regensburger Straße ab der Ein- und Ausfahrt zum Burger King die Leistungsfähigkeit der Kreuzung verbessert wird. Diese Aufweitung mit separater Rechtsabbiegespur und Verlegung des Gehweges ist vom Bauträger herzustellen.

An der Regensburger Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zwischen dem Geh- und Radweg und der Straße ein schmaler Grünstreifen festgesetzt; die Umsetzung scheitert an der starken Beeinträchtigung durch den Verkehr und die Leitungen. Aus heutiger Sicht erscheint es sinnvoller, die Anpflanzungen in die privaten Begrünungskonzepte zu integrieren.

Eine Altlastenuntersuchung der Baugrundstücke wurde von der Fa. CDM (Nürnberg), beauftragt durch den Bauträger, im August 2003 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in einem umfangreichen Bericht vor und fließen in das Änderungsverfahren ein. Wesentliche Verunreinigungen sind im ehemaligen Tankstellenbereich und beim Hydraulikstempel erkundet worden. Der Gutachter schlägt eine Bodensanierung in diesem Bereich mit fachgerechter Entsorgung vor, welche vor Baubeginn durchzuführen ist.

Verfahrensablauf:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.11.2004 des Stadtratsbeschlusses vom 04.10.2004 wurde in der Zeit vom 09.11. bis 10.12.2004 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt; gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ging nur eine einzige Anregung ein. Bei der Trägerbeteiligung wurden zwei relevante Stellungnahmen abgegeben.

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

Abwägung, Planänderungen und Auflagen für den Bauträger:

Die Bürgereinwendungen von Anwohnern nördlich der Regensburger Straße richten sich gegen befürchtete Lärmbeeinträchtigungen, vor allem nachts. Zur Klärung wurde ein Schallimmissionsschutzgutachten durch die Firma BIG (Röthenbach a. d. Pegnitz) beauftragt, welches nochmals hinsichtlich der Berücksichtigung der LfU-Parkplatzlärmstudie 2003 überarbeitet wurde. Zur Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte sind mehrere Auflagen zu erfüllen: eine Verlegung der Zufahrt an der Regensburger Straße an die nordöstliche Grundstücksecke, eine 1,50 bis 2,50 m hohe nicht reflektierende Lärmschutzwand von insgesamt 41,5 m Länge, keine Nachtanlieferung und Grenzwerte für haustechnische Einrichtungen. Da die Auflagen betriebsspezifisch, jedoch nicht baugebietsspezifisch sind, können sie nur verbindlich ins Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden. Die Lage

der geplanten Lärmschutzwand wird jedoch im Bebauungsplan dargestellt.

Bezüglich der Altlastenproblematik wurde bereits ein Gutachten durch die Firma CDM (Nürnberg) erstellt, welches von den Fachbehörden bestätigt wurde. Danach ist eine Bodensanierung durch Bodenentsorgung im Umfeld der früheren Eigenverbrauchstankstelle und des Hydraulikstempels erforderlich. Aufgrund der Richtlinien für die Behandlung der Altlasten in der Bauleitplanung muss die Stadt Amberg bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nicht nur die Altlasten untersucht und bewertet, sondern auch die entsprechende Behandlung und Sanierung rechtlich gesichert haben. Deshalb ist eine Vereinbarung mit dem Bauträger über die Durchführung der notwendigen Maßnahmen abzuschließen.

Die Fachbehörden sind übereinstimmend der Auffassung, dass ein direktes Ausfahren zur Regensburger Straße aus Sicherheitsgründen nicht möglich ist, nur ein Einfahren. Die Linksabbiegespur in der Regensburger Straße ist durch entsprechende Markierung für drei PKW zu verlängern; darüber ist vom Bauträger rechtzeitig eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg abzuschließen. Von der Barbarastraße soll das Einfahren nur von Süden her zulässig sein, während dort nach beiden Seiten ausgefahren werden soll. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Einmündung der Barbarastraße in die Regensburger Straße soll eine separate Rechtsabbiegespur mit einer Länge von ca. 45 m angebaut werden. Über die Maßnahmen an der Barbarastraße ist vom Bauträger eine Vereinbarung mit der Stadt Amberg als Straßenbaulastträger abzuschließen. Bei Unfallhäufungen, Verkehrsgefährdungen oder Stockungen des Verkehrsflusses behalten sich die Fachbehörden vor, die Einfahrtmöglichkeit über die Barbarastraße zum „Burger-King“-Grundstück wieder rückbauen zu lassen.

Gegenüber dem Vorentwurf ergeben sich nur geringfügige Änderungen aufgrund des Lärmschutzes, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB informiert und haben keine negativen Stellungnahmen abgegeben. Damit ist nun der Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung möglich.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg XII B „Boschstraße“
2. Bebauungsplanänderungsentwurf Amberg XII B „Boschstraße“ (M = 1:1000) in der Fassung vom 23.02.2005
3. Begründung der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.02.2005
4. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (M = 1:5000)
5. Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen