

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0023/2007</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>23.02.2007</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg LV "Am Fiederbach"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: H. Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.03.2007</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.03.2007</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg LV, „Am Fiederbach“ in der Fassung vom 14.03.2007

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
3. die gleichzeitige 55. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
4. die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

## Sachstandsbericht:

### Planungsanlass:

Der Bereich zwischen Nürnberger Straße, Infanteriestraße, Katharinenfriedhofstraße und B 299 zeigt keine Ansätze zur städtebaulichen Ordnung, tatsächlich überwiegen die Missstände. Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt zwei Mischgebiete, ein Gewerbegebiet und Flächen für die Landwirtschaft dar (vgl. Anlage 1).

Immer wieder werden Anfragen vorgetragen bzw. Anträge zur Bebauung von freien Grundstücken an der Nürnberger Straße und Am Fiederbach gestellt. Eine Klarstellung bzw. Definition von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, deren Nutzung und Abgrenzung untereinander ist deshalb geboten. Außerdem fehlt im beschriebenen Gebiet eine naturnahe Ausbildung der Fiederbachaue.

Teilgrundstücke sind als Altlastenverdachtsflächen einzustufen.

### Planungsziele:

Mit dem Bebauungsplanverfahren Amberg LV „Am Fiederbach“ sollen drei wichtige Planungsziele verfolgt werden:

## **Renaturierung der Fiederbachaue**

Die Renaturierung der Fiederbachaue erfordert die Verlegung und natürliche Einbettung des Bachlaufes statt der bisherigen Kanalisierung, die Anlegung von naturnahen Regenrückhaltebecken, die Ergänzung und Neuanpflanzung der standorttypischen Vegetation sowie die Beseitigung von Engstellen. Aufgrund der ausgesprochen extensiven Nutzung ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan künftig eine Darstellung als Grünfläche bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Geeignete Flächen im renaturierten Bereich können nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ins Ökokonto eingebucht werden.

## **Neuordnung der Bebauung westlich der Infanteriestraße und nördlich der Nürnberger Straße**

Für das Gewerbegebiet an der Infanteriestraße werden die bestehenden Nutzungen festgeschrieben. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb wurde mit Bescheid vom 27.10.1999 genehmigt. Die genehmigte Verkaufsfläche von 750 qm inkl. Kassbereich wird als Obergrenze im Bebauungsplan festgesetzt. Eine weitere Einzelhandelsnutzung in diesem Gebiet wird durch Festsetzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig. Die Baugrenzen für die vier großen Parzellen sollen jeweils von den Straßenräumen bzw. dem Auebereich abgerückt werden; Grünstreifen zwischen den Parzellen sollen zusammen mit der Binnenbegrünung die Stellplatzflächen bzw. Lagerflächen gliedern. Auch beim nördlich angrenzenden Mischgebiet mit seinem denkmalgeschützten Ensemble soll die Bebauung an der Infanteriestraße zurückgenommen werden, damit ein großzügiger begrünter Straßenzug entstehen kann; die übrige Bebauung könnte behutsam ergänzt werden.

Der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte Bereich an der Nürnberger Straße ist geprägt von hauptstraßentypischen Gewerbebetrieben. Eine Mischgebietsnutzung ist hier nicht erkennbar und ist auch städtebaulich nicht vertretbar. Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die faktische Gewerbenutzung im Bestand gesichert. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst (siehe Anlage 1). Eine Intensivierung und Verdichtung ist nicht vorgesehen. Einzelhandelsnutzung und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Bau- und Stellplatzflächen sollen auf das vertretbare Maß beschränkt und die Auffüllung im wasserwirtschaftlich wichtigen östlichen Bereich zurückgenommen werden (vgl. Anlage 2). Entsprechend ihrem stadtgestalterischen Stellenwert als westlicher Stadteingang soll die Nürnberger Straße eine alleeartige Baumstellung erhalten.

## **Ergänzung der Erschließungsanlagen.**

Die Erschließungsanlagen sollen folgendermaßen ergänzt werden:

- Verbreiterung des bisher schmalen Gehwegs an der Infanteriestraße wegen zunehmendem Fußgängerverkehr
- Ausbau der Stichstraße „Am Fiederbach“ mit nordseitigem Gehweg östlich des Friedhofs und gegenverkehrsgerechter Fahrbahn bis zur Wendekehre am Containerplatz des Friedhofs
- Neubau eines größeren Parkplatzes für den Katharinenfriedhof
- Neubau einer Wegeverbindung nördlich des Fiederbaches von der Infanteriestraße bis zur Siedlung Eglsee mit Unterquerung der B 299; Anbindung der Wegachse nördlich der Vimystraße.

Die Wegeverbindung wurde in der Bauausschusssitzung am 25.10.2006 grundsätzlich beschlossen.

- Neubau der nordöstlichen 4. Auffahrtsschleife von der B 85 zur B 299. Die mit Beschlusdatum vom 12.08.2004 planfestgestellte Maßnahme wird nachrichtlich

dargestellt.

## **Altlasten, Verkehr, Wasserwirtschaft**

Neben den genannten Planungszielen müssen im Bebauungsplanverfahren folgende Themenbereiche beleuchtet werden.

### Altlastenverdacht bei den Gewerbegrundstücken

Grundsätzlich gelten alle Betriebsflächen des Kraftfahrzeughandwerks und -handels als altlastenverdächtig, insbesondere schon sehr lange genutzte Flächen. Da letzteres hier für die meisten gewerblich genutzten Flächen gilt, muss auch wegen des möglichen Austrags von Schadstoffen Richtung Fiederbach der gesamte südöstliche Teil des Bebauungsplangebietes als altlastenverdächtig eingestuft werden.

### Leistungsfähigkeitsgrenzen der Infanteriestraße bei hohen Verkehrsfrequenzen

Auch bei Umsetzung der in zwei Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Ausbauten an den Endpunkten der Infanteriestraße mit Kreisverkehr im Norden und Kreuzungsausbau im Süden bleiben die Leistungsfähigkeitsreserven angesichts der bisher erst anlaufenden Großnutzungen durch die Fachhochschule und das Heilig-Geist-Spital beschränkt. Anfällig für Rückstaus sind die Außenanschlüsse an die Hauptstraßen, weshalb die wichtigen Zufahrten gebündelt über die Straße „Am Fiederbach“ und gegenüber dem FH-Parkplatz erfolgen sollen.

### Maßnahmen der Wasserwirtschaft

Neben der auch aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerten Renaturierung des Fiederbaches sind in der Fiederbauchaue auch Regenrückhaltemaßnahmen geplant. Für die Rückhaltung von Regenwasser sind zwei naturnah anzulegende Rückhaltebecken vorgesehen. Sie dienen der Aufnahme des Regenwassers aus dem Kanal der Infanteriestraße und der Gewerbeflächen an der Nürnberger Straße. Zur Vergrößerung des Retentionsraumes ist der Rückbau der vorhandenen Auffüllung im östlichen Bereich an der B 85 vorgesehen. In Zusammenhang mit diesen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen ist der Artenschutz des ansässigen Bibers zu betrachten.

## **Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte**

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Die Erleichterungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestehen darin, dass

- keine Umweltprüfung durchzuführen ist,
- der Bebauungsplan bei seiner Aufstellung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, (die städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden)
- bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen bis 20.000 qm kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich ist und
- die verfahrensrechtlichen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen (§13 BauGB) entsprechend gelten.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 qm ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, ob durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Wenn nicht kann auch hier das vereinfachte bzw. beschleunigte Verfahren Anwendung finden. Der Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist aber durchzuführen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um Flächen der Innenentwicklung handelt, durch ihn kein UVP- pflichtiges Vorhaben begründet wird, keine FFH –Flächen und europäische Vogelschutzgebiete betroffen sind wird empfohlen das Verfahren auf der Grundlage der neuen Gesetzeslage durchzuführen. Beim Bebauungsplan „Am Fiederbach“ liegen sowohl die zulässige Grundfläche als auch die vorhandene und künftige versiegelte Fläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Es ist also die vorgenannte Vorprüfung durchzuführen. Hierbei sind die in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien zu berücksichtigen. Nach einer überschlägigen Abschätzung auf der Grundlage der Anlage 2 zum BauGB durch den Fachbereich Planen sind vom Bebauungsplan „Am Fiederbach“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können an der Vorprüfung beteiligt.

#### Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich des Katharinenfriedhofes zwischen Infanteriestraße, B 85 und B 299.

Das Bebauungsplanverfahren soll im „Beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Gesetzesgrundlage hierfür ist der neue § 13a BauGB.

---

(Unterschrift Referatsleiter)

#### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Entwurf der 55. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 14.03.2007 (M = 1 : 5000)
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.03.2007