

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0067/2007
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	12.09.2007
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 86 "An der Welslerstraße"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer, H. Blank		
Beratungsfolge	19.09.2007	Bauausschuss
	01.10.2007	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 86 „An der Welslerstraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 19.09.2007 und des Entwurfes zur 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 19.09.2007 und der Abwägungsvorschläge der Anlagen 5 und 6,

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachstandsbericht:

Anlass und Zweck der Planung

Die Bebauung entlang der inneren Fuggerstraße zwischen B 299, der B 85 und dem Rammertshofer Weg ist auf der Grundlage des § 34 BauGB entstanden. Es bestehen neben den gewerblich ungenutzten Flächen im Inneren des Gebietes Leerstände, Brachflächen und untergenutzte Flächen. Weiterhin liegen Anfragen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes, zu sonstigen Einzelhandelsnutzungen und großflächigeren Vergnügungsstätten vor.

Sowohl die äußere, mit dem Anschluss an die übergeordneten Verkehrswege, als auch die innere Erschließung des Gebietes weisen Defizite auf. Teilflächen im Inneren des Gebietes sind überhaupt nicht oder nur über bestehende private Flächen erschlossen.

Es ist erforderlich, den gesamten Bereich städtebaulich neu zu ordnen, die Nutzungsverteilung auch in Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen und die Verträglichkeit mit dem restlichen Stadtgebiet zu untersuchen und eine ausreichende innere Erschließung und verbesserte Anschlüsse an die Nürnberger Straße (B85) zu entwickeln.

Bestehende Verkehrsanlagen

Die bestehenden Verkehrsanlagen zwischen Fuggerstraße, Nürnberger Straße und B 299 befinden sich in den täglichen Spitzenzeiten an der Grenze der Leistungsfähigkeit. Etliche noch nicht genutzte oder erschlossene Grundstücke im Gewerbegebiet und die Verkehrsprognosen lassen einen weiteren Anstieg der Verkehrsbelastung erwarten.

Bei der Verkehrssicherheit bereiten vor allem der unklare Zufahrtsbereich an der Einmündung der B 299 in die Nürnberger Straße (incl. Zoll und Tankstelle), die zu hohen

Geschwindigkeiten auf der Fuggerstraße und der nicht ungefährliche Geh- und Radweg an der Südseite der Fuggerstraße Probleme.

Verkehrskonzept

Die geplanten Ergänzungen der bestehenden Verkehrsanlagen gehen von einer Ausschöpfung des in Gewerbegebieten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung aus.

Beschleunigungsstreifen und neue Stichstraße

Die Leistungsfähigkeit der B 85 wird mit einem durchgehenden Abbiege- und Beschleunigungsstreifen an der Nürnberger Straße und mit einer zusätzlichen Stichstraße quer zur Welslerstraße verbessert. Über die neue Anbindung wird nun auch das Zentrum der Gewerbegebietsfläche für Schwerlastverkehr erschlossen. Mit einer Verlängerung der neuen Stichstraße durch eine private Erschließungsstraße können auch Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Hansestraße und Fuggerstraße an die B 85 mit angebunden werden. Durch die neue Anbindung des derzeitigen SVG-/Zollhofgeländes werden bisherige Gefährdungen durch kreuzenden Verkehr entschärft.

Die Ergänzungen im Straßennetz sind mit dem Staatlichen Bauamt Amberg–Sulzbach vorabgestimmt.

Eine neue Anbindung kann unter der Voraussetzung erfolgen, dass die vorhandene Tankstellenzufahrt geschlossen wird.

Von Seiten des Grundstückseigentümers besteht mit der geplanten Stichstraße im Grundsatz Einverständnis. Ein entsprechender Grundstücksausgleich, auch in Form eines Tausches ist jedoch erforderlich. Aus beitragsrechtlicher Sicht stellt die Stichstraße mit Beschleunigungsstreifen eine neue Erschließungsanlage nach § 127 BauGB dar.

Parkierungsstreifen an der Fuggerstraße

Mit einem zusätzlichen Parkierungsstreifen für PKW entlang der Fuggerstraße soll der Parkierungsdruck im Straßenraum gemindert werden.

Aus beitragsrechtlicher Sicht stellt die Parkierungsanlage eine Verbesserungsmaßnahme im Sinne des Art. 5 KAG dar.

Alternativen zur bisherigen Kreisverkehrslösung

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war ein Kreisverkehr (Entwurf A) als Verteiler zwischen Fuggerstraße, Rammertshofer Weg und Welslerstraße vorgesehen.

Aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus wurden neben der Kreisverkehrslösung zwei weitere Entwürfe zur Verbesserung des Knotenpunktes an der Fuggerstraße / Rammertshofer Weg untersucht (siehe Anlage 8).

Entwurf B:

Verbesserung der Ist-Situation mit Ausbau des Kreuzungsbereiches Welslerstraße/ Fuggerstraße mit Linksabbiegespuren und Beampelung.

Entwurf C:

Verlängerung des Rammertshofer Weges bis zur Fuggerstraße und Beampelung der neu entstehenden Kreuzung und Ausstattung mit Linksabbiegespuren und Auffassung eines Teilstückes der Welsler Straße.

Bei Beampelung der Kreuzungen ist deren Koordination mit der Ampelschaltung der Kreuzung Hockermühlstraße/Fuggerstraße erforderlich.

Alle erarbeiteten Lösungsmöglichkeiten würden die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen zwischen Nürnberger Straße (B 85) und der Fuggerstraße verbessern.

Alle Entwürfe wurden im Juli 2007 nochmals den Fachbehörden (Verkehrsbehörde, Polizei und Tiefbauamt) zur Beurteilung vorgelegt.

Die Kreisverkehrslösung wird von allen Fachbehörden (siehe Anlage 7) in verkehrstechnischer Hinsicht und aus Verkehrssicherheitsgründen als optimale Lösung für

den versetzten Kreuzungspunkt gesehen.

Der Entwurf B (Ausbau Kreuzungsbereich Welserstraße/Fuggerstraße) wird wegen der verbleibenden 2 Linksabbiegevorgänge als nicht praktikabel erachtet. Der Aufweitung der Fuggerstraße stehen private Grundstückszufahrten entgegen.

Der Entwurf C (Verlängerung des Rammertshofer Weges) stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Ist-Situation dar.

Aus beitragsrechtlicher Sicht ist der Entwurf A nicht umlagefähig, die Entwürfe B und C sind erschließungskostenbeitragspflichtig im Sinne des § 125 BauGB.

Für alle 3 Entwürfe ist Grunderwerb erforderlich.

Die Kreisverkehrslösung erfordert den Erwerb der gesamten Flurstücksnr. 1553/1. Zur Realisierung muss der Betrieb aufgegeben oder ausgelagert werden. Im Zuge einiger Erörterungstermine mit den Grundstückseigentümern konnte keine Abgabebereitschaft erzielt werden. Auch im Bereich der Flurstücknr. 1555/5 ist Grunderwerb erforderlich. Hier besteht Abgabebereitschaft.

Für die Entwürfe B und C ist Grunderwerb in reduziertem Umfang erforderlich. Die Flurstücknr. 1553/1 ist zwar in einer Teilfläche betroffen, der vorhandene Betrieb kann jedoch weiterhin bestehen. Bei Realisierung des Entwurfs C (Verlängerung des Rammertshofer Weges) besteht die Möglichkeit, die erforderliche Grundstücksfläche für den Ausbau der Kreuzung durch die aufgelassene Fläche der Welserstraße zumindest zum Teil zu kompensieren. Auch dieser Sachverhalt wurde mit dem Grundstückseigentümer diskutiert. Ein umsetzbares Ergebnis, die Größe der Kompensationsfläche betreffend, konnte noch nicht erzielt werden.

Knotenpunktausbildung an der B 85 (Nürnberger Straße)

In der Bauauschusssitzung im Juli 2007 wurde die Möglichkeit der Anbindung des Rammertshofer Weges an die Nürnberger Straße für beide Richtungen durch Ausbau der B 85 in einen Kreisverkehrsplatz diskutiert.

Nach Anfrage beim Staatlichen Bauamt als zuständigen Baulastträger liegt eine Stellungnahme vor, worin an der B 85 sowohl im Bereich Rammertshofer Weg, als auch im Bereich der Kreuzung mit Hockermühlstraße und Infanteriestraße Kreisverkehrsumbauten grundsätzlich abgelehnt werden.

Abwägung der Verkehrsplanung

Aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit, aus rechtlichen und wirtschaftlichen Überlegungen heraus wird im Bebauungsplanverfahren der Entwurf C weiterverfolgt.

Mit der Verlängerung des Rammertshofer Weges bis zur Fuggerstraße und der Beampelung der neu entstehenden Kreuzung und Ausstattung mit Linksabbiegespuren ist ein ausreichend leistungsfähiger Knotenpunkt entwickelt, der alle Entwicklungsoptionen am Knotenpunkt der Nürnberger Straße offen lässt.

Nach Auffassung der beteiligten Fachbehörden stellt diese Lösung eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Ist-Situation dar.

Städtebauliches Konzept und Nutzungsverteilung

Die Verbesserung der Erschließung und der Verkehrsabläufe ist wesentliche Voraussetzung für die Aktivierung der brachliegenden, leer stehenden und untergenutzten Flächen.

Um darüber hinaus eine städtebauliche Neuordnung und das Entwicklungsziel – Aufwertung des gesamten Gewerbequartiers am westlichen Stadteingang - zu erreichen, ist auch eine geordnete Nutzungsverteilung erforderlich. Verkehrsträchtiger Einzelhandel und Verkaufsflächen sind räumlich an den übergeordneten Straßen und deren Zubringer anzusiedeln und nicht entlang der Fuggerstraße oder der rückläufigen Hansestraße.

Seit Dezember 2006 liegt das neue Markt- und Standortgutachten der GfK vor. Das Gewerbegebiet West an der Fuggerstraße wird in diesem Gutachten mit einem vielseitig

strukturierten und leistungsfähigen Einzelhandelsbesatz dargestellt. In den Schlussfolgerungen und Maßnahmenempfehlungen des Gutachtens für den Einzelhandel in Amberg ist die Einzelhandelslandschaft als umfassend bestückt und attraktiv beschrieben. Auch die Kaufkraftabschöpfungsquote vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation wird als positiv dargestellt. Die Abschöpfungsquote für das Stadtgebiet selbst ist mit 86 % deutlich. Eine Ausdehnung der Einzelhandelsflächen ist deshalb nicht erforderlich.

Eine reine Gewerbenutzung mit entsprechender Lärmimmission ist im Gebietsinneren und an der B 299 (entlang der Hansestraße) sinnvoll untergebracht. An der Fuggerstraße ist, auch zum Schutz der Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Realschule, Wohnnutzung) eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung mit den Lärmwerten eines Mischgebietes angebracht. Entsprechend diesen Leitgedanken erfolgt die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan.

Verkehrsträchtiger Lebensmitteleinzelhandel bis zur Vermutungsgrenze (derzeit 800 m² Hauptnutzfläche) ist deshalb nur im Gewerbegebiet 1 zulässig.

Die Eigentümer des Autohofes mit Tankstelle stehen einer sukzessiven Umnutzung ihres Gesamtgeländes mit der im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsstraße positiv gegenüber. Der Eigentümer beabsichtigt hier die Errichtung von Verkaufs- und Gewerbeflächen. Um einer weiteren Agglomeration der Lebensmittelbranche und dem damit einhergehenden Verlust von wohnortnaher Versorgung entgegenzuwirken, sollte der Lebensmitteleinzelhandel im Gewerbegebiet 4 ausgeschlossen werden.

Auch von den übrigen Eigentümern der bebauten und unbebauten Flächen, der Brachflächen und der Einzelhandelsflächen wird die Chance einer Aufwertung des Gebietes mit der dargestellten Erschließung erkannt.

Mit den Vertretern der Handwerkskammer wurden bei einem Erörterungstermin vereinbart, dass die vorhandene schulische Nutzung Bestand haben muss, und eine Entwicklung des gesamten Geländes im Einvernehmen mit der Handwerkskammer erfolgt. Ob Flächen von der Handwerkskammer freigegeben werden können, wird derzeit geprüft.

Eigentümer in der Hansestraße beabsichtigen, eine leer stehende Halle in eine großflächige Vergnügungsstätte umzunutzen. Die damit verbundene Verkehrssteigerung, insbesondere in den Nachtstunden und am Wochenende, und somit in den Ruhezeiten, belastet die Wohnnutzung in und an der Fuggerstraße erheblich. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich sollte deshalb ausgeschlossen werden und ist deshalb in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes auch so enthalten.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für das Gelände der Handwerkskammer an der Fuggerstraße wird die Gebietstypik „Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke“ (ca. 2,0 ha) nicht aufrechterhalten.

Die Flächen entlang der Fuggerstraße werden künftig als Gewerbegebietsflächen mit Einschränkung ausgewiesen. Die Einschränkung erfolgt im Hinblick auf den Immissionsschutz für den verbleibenden Teil der Handwerkskammer sowie die gegenüberliegende Bebauung der Realschule und der Mischgebiets- und Wohnbauflächen. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist deshalb notwendig. Die schulische Nutzung bleibt im Bestand erhalten. Es können Teilflächen die nicht mehr schulischen Zwecken dienen, weiterentwickelt werden.

Entwässerung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Ein Teilgebiet entlang der Nürnberger Straße wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird über private Kanäle dem Fiederbach zugeleitet. Das Trennsystem soll erhalten bleiben. Im Einzelfall sind hierfür wasserrechtliche Erlaubnisverfahren erforderlich.

Das anfallende Schmutzwasser wird den städtischen Kanälen zugeführt.

Die vorhandenen öffentlichen Kanäle sind ausreichend dimensioniert. Bei den einzelnen

Bauvorhaben sind die maximalen Abflussbeiwerte einzuhalten.

Altlasten

In 2 Teilen des Planungsbereiches liegen Altlastenverdachtsflächen vor. Eine Fläche befindet sich im Wesentlichen auf den Flächen zwischen der Handwerkskammer und der Welsnerstraße. Eine orientierende Altlastenuntersuchung hat hier stattgefunden; die Ergebnisse liegen seit kurzem vor. Wesentliche Beeinträchtigungen der angestrebten gewerblichen Nutzung werden nicht erwartet. Ein 1-jähriges Grundwasser-Monitoring mit Probenahmen im vierteljährigen Abstand wird empfohlen.

Die zweite Altlastenverdachtsfläche liegt im Bereich der Tankstelle an der B 85. Eine Teilsanierung wurde hier im Bereich der LKW-Betankung durchgeführt. Eine Restbelastung ist hier noch im Bereich des Tankstellengebäudes vorhanden. Im Zuge einer Umnutzung muss die erforderliche Sanierung erfolgen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Ausnahme würde der Ausbau der Einfädelspur entlang der Bundesstraße 85 bilden. Hier gilt jedoch nach Grundsatz 3 für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG, dass die Versiegelungen bisheriger Straßengrünflächen, die nicht den Kriterien der Biotopkartierung entsprechen, nicht ausgleichspflichtig sind. Die Kriterien für die Biotopkartierung wurden gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft. Sie liegen für den entsprechenden Bereich nicht vor.

Umweltauswirkungen

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt. Die Ergebnisse und Auswirkungen sind in der Begründung, Teil Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der B 299, der B 85, der Fuggerstraße und dem Rammertshofer Weg. Zusätzlich sind im Osten die FlurNrn. 1553/4 und 1553/2 enthalten.
- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg XXV A „An der Fuggerstraße“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan und 77. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
2. Begründung zur 77. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
3. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungsentwürfen
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht
5. Abwägung TÖB
6. Abwägung von Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
7. Fachliche Stellungnahmen zur Erschließung
8. Entwürfe A, B und C für den Straßenknoten Fuggerstraße / Rammertshofer Weg
9. Straßenbestand und -neubau