

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0058/2008</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>15.09.2008</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 99 "An der Hirschauer Straße" mit gleichzeitigem 89. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Fr. Dietrich</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>24.09.2008</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>06.10.2008</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) – Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Amberg 99 „An der Hirschauer Straße“ und des Entwurfs zur 89. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 24.09.2008

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die 89. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

## Sachstandbericht:

### **Bisheriges Planungsrecht:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan AMM 5 B 1 „An den Langäckern“ aus dem Jahre 1992 sieht auf den bisher nicht erschlossenen und bebauten Grundstücken Fl.Nrn. 230, 230/21, 230/28, 229, alle Gemarkung Ammersricht, eine Fortführung der Bad Bergzaberner Straße um ein ca. 70 m langes Reststück zur Erschließung von verdichteter Wohnbebauung in Form von drei Reihenhauszeilen sowie eines dreigeschossigen Wohnblockes mit einer zulässigen Geschossfläche von 4000 m<sup>2</sup> vor.

Der Gebietsstreifen an der Hirschauer Straße ist derzeit dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan stellen sich die Grundstücke an der Hirschauer Straße als Dorfgebiet, die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet dar.

### **Planungserfordernis:**

Ein weiterer Bedarf an Geschoßwohnungsbau im Stadtteil Wagrain/Ammersricht ist kurz- bis mittelfristig nicht mehr gegeben. Das in die Jahre gekommene Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll daher überarbeitet und den aktuellen Erfordernissen angepasst werden.

Im Einzugsgebiet Ammersricht/Wagrain suchen aktuell zwei Betreiber Standorte für Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> sowie zwischen 100 und bis zu 150 Stellplätzen. Eine spätere Erweiterungsmöglichkeit wird ebenfalls gewünscht. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 23.09.2008 ist untersucht, ob sich unter den genannten Betreiberbedingungen der Baukörper und der Parkplatz in die gewachsenen Strukturen der Wohnbebauung einfügen lassen.

### **Agenda 21 -Nachhaltige Stadtentwicklung- Stadtteilrahmenplan Wagrain/Ammersricht**

Die Vorstellung der Arbeitsergebnisse aus den Agenda Arbeitskreisen Bauen/Wohnen/Energie, Bevölkerung/Kultur/Soziales, Wirtschaft und Arbeitsplätze, Verkehr, Natur und Umwelt erfolgte am 19.09.2001 im Bauausschuss. Weitere Informationen können der Vorlage 005/0052/2001 sowie der Dokumentation zum Stadtteilrahmenplan Wagrain/Ammersricht entnommen werden.

Als Handlungsfelder für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Ammersricht/Wagrain sollen nach Meinung der Agenda-Teilnehmer, nach dem Bau und Inbetriebnahme der Nordwesttangente, die Sicherung eines langfristigen Nahversorgungsangebotes in fußläufiger Entfernung im Bereich der Hirschauer Straße realisiert und eine Möglichkeit für die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen zur örtlichen Gesundheitsvorsorge geschaffen werden.

Der dringende Wunsch nach Einzelhausbebauung im Stadtteil Wagrain/Ammersricht besteht weiterhin.

Für die Hirschauer Straße haben die Agenda-Teilnehmer nach der Verkehrsentlastung durch die Nordwesttangente die Vorstellung formuliert, an optisch und fahrtechnisch wirksamen Stellen einen entsprechenden Umbau und eine Begrünung vorzunehmen.

### **Gebietstypik / Nutzungszonen / Flächennutzungsplan**

Bei der Entwicklung des Baugebietes stellt sich als primäres Problem die Immissionsbelastung durch den Fahrverkehr auf der Bayreuther Straße, dessen Lärmimmissionen auf die zu überplanenden Grundstücke einwirken.

Nach überschlägiger Ermittlung ergaben sich vor dem Lückenschluss der A 6 am Einmündungsbereich der Hirschauer Straße Lärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts. Nach Auskunft des Staatlichen Bauamtes soll mit Öffnung der A 6 die Verkehrsfrequenz auf der B 299 überprüft werden. Auf dieser Basis ist die Ermittlung der aktuellen Lärmwerte möglich.

Zukünftig soll die westliche Seite zwischen der Hirschauer Straße und der Bad Bergzaberner Straße als Mischgebiet ausgewiesen werden. Der vorgeschlagene Lebensmittelmarkt und weitere Dienstleistungseinrichtungen werden in diesem Areal untergebracht. Die fahrtechnische Erschließung erfolgt ausschließlich über die Hirschauer Straße.

Durch die städtebauliche Situierung der Gewerbeeinheiten an der Hirschauer Straße ergibt sich eine gute Abschirmung der hinterliegenden Wohnbebauung von den Lärmimmissionen der Bayreuther Straße.

In der rückwärtigen Nutzungszone schließt ein allgemeines Wohngebiet an. Dieses wird fahrtechnisch über die Bad Bergzaberner Straße und über die Hammermeisterstraße angebunden.

### **Nahversorgungsbereich Hirschauer Straße**

Bei dem geplanten Nahversorgungszentrum handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der im Wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung vom Wagrain/Ammersricht umfasst. Bei der gegebenen Einwohnerdichte ist der Nahbereich mit einem Radius von 2.000 Metern von dem Supermarktstandort anzusetzen. Der Versorgungsbereich besitzt einen zentralen Parkplatz mit 102 Stellplätzen und ist sowohl fußläufig als auch durch den ÖPNV erreichbar.

Der Lebensmittelsupermarkt ist nach dem Regelvermutungswert des §§ 11 Abs. 3 BauNVO auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche begrenzt.

Aufgrund des Strukturhandels im Lebensmitteleinzelhandel und zur nachhaltigen Standortsicherung ist durch den Investor beantragt, die Verkaufsfläche anzuheben. Im Bebauungsplanverfahren wird hierzu eine Einzelfallprüfung durchgeführt.

Der geplante Dienstleistungsriegel besitzt eine Bruttogeschossfläche von ca. 1550 m<sup>2</sup>, die Einrichtung bildet keine betriebliche Einheit mit dem Lebensmittelmarkt im Sinne des §§ 11 Abs. 3 BauNVO. Der Gebäuderiegel kann abschnittsweise errichtet werden und könnte zentrale Funktionen wie eine Apotheke (120 m<sup>2</sup>), Arztpraxis (400 m<sup>2</sup>), Bankfiliale (200 m<sup>2</sup>), bedarfsweise auch einen Drogerie- oder Getränkemarkt (250 m<sup>2</sup>) aufnehmen. Als weiterer Bauabschnitt wird auf dem bisher nicht zu Verfügung stehenden Grundstück Fl.Nr. 230/1, Gemarkung Ammersricht, eine weitere Gewerbeeinheit mit ca. 800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorgeschlagen. Die bestehende Bebauung besitzt Bestandschutz.

Zwar besteht entlang der Hirschauer Straße kein direkt zusammenhängender Einzelhandelsbesatz. Doch das zusätzliche Angebot der Komplementärnutzungen wie Metzger, Bäcker, Cafe, Gastwirtschaft, Friseur sowie öffentliche Einrichtungen wie die Grundschule Ammersricht, der Kindergarten mit Gemeindezentrum und die neue Kindertagesstätte verdichten zusammen mit dem geplanten Nahversorgungsbereich die Lagegunst an der Hirschauer Straße.

### **Städtebauliches Planungskonzept**

Durch den vorliegenden städtebaulichen Vorentwurf der beauftragten Architekten Harth + Flierl, Amberg kann gewährleistet werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt und weitere Dienstleistungsfunktionen die notwendigen Verkaufsflächen und ausreichende Stellplätze erhalten und sich dennoch in die gewachsenen Strukturen des Wohnumfeldes einfügen. Die zu beplanende Fläche steigt von der Hirschauer Straße bis zum Verbindungsweg an der Schachtmeisterstraße um ca. acht Meter. Neben der verträglichen Einbindung der Baumasse des geplanten Lebensmittelmarktes und des Parkplatzes durch Absenkung des Grundstücks auf das Niveau der Hirschauer Straße und die Planung eines Gründaches steht die Bearbeitung folgender Aufgabenstellungen an:

- die Ausbildung eines attraktiven Stadteileingangs Ammersricht durch den Umbau der Einmündung Hirschauer / B 299 Straße durch Rückbau der Abbiegespur von der B 299, einer beampelten Einmündung der Hirschauer Straße unter Einbeziehung der Vorflächen des Nahversorgungsbereiches,
- die Erschließung des Wohngebietes ohne Durchgangsverkehr und mit Anbindung für Fußgänger und Radfahrer, Freihalten der Trasse des Hangwasserkanals,
- eine energieeffiziente südgerichtete Wohnbebauung in Form zweier Reihenhäuser mit acht Wohneinheiten und neun Einzelhäusern mit der Option zur Errichtung von Solardächern,
- eine zentrale Wärmeversorgung über regenerative oder rationelle Energieerzeugung wie z. B. Hackschnitzel / Pellets, BHKW oder ähnliches, bedarfsweise auch für den Nahversorgungsbereich oder für den bestehenden Geschosswohnungsbau.

### **Umweltauswirkungen/Eingriffe in die Natur und Landschaft**

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt. Auf der Basis des Vorentwurfs erfolgt die Beauftragung eines Immissionsschutzgutachtens.

### **Verfahren**

Die Planentwürfe mit Begründung werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Ein Umweltbericht wird im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erstellt.

Im Planungsbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg AMM 5 B 1 „An den Langäckern“. Mit erlangter Rechtskraft ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Fl.Nrn. Teilfläche Fl.Nr. 214, Teilfläche 1853, Fl.Nr. 229, Teilfläche 230/1, 230/21, 230/28, 230, 230/32, 230/29 jeweils Gemarkung Ammersricht.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

**Anlagen:**

1. Flächennutzungsplanausschnitt, rechtswirksam in der Fassung vom 18.04.2008
2. Entwurf der 89. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 24.09.2008
3. Städtebaulicher Vorentwurf, Büro Harth + Flierl, Aufgabenstellung
4. Lösungsansätze
5. Schwarzplan
6. Perspektive
7. Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 24.09.2008