

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0078/2009</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>30.07.2009</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 99 „An der Hirschauer Straße,, mit 89. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>16.09.2009</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>28.09.2009</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Amberg 99 „An der Hirschauer Straße“ mit Begründung, der Abwägungsvorschläge in der Anlage und des Entwurfs zur 89. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle in den Fassungen vom 16.09.2009

1. das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die 89. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wurde.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg AMM 5 B 1 „An den Langäckern“ 2. Planungsabschnitt aus dem Jahre 1992. Mit erlangter Rechtskraft überschreibt der vorliegende Bebauungsplan den bestehenden im betreffenden Teilbereich (siehe Anlage 5).

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke:

Flurstücksnummern: 214(Teilfläche), 214/4(Teilfläche), 214/7(Teilfläche), 214/8(Teilfläche), 892/19(Teilfläche), 892/20, sowie 892/21(Teilfläche),

jeweils Gemarkung Ammersricht

1837/5(Teilfläche), 1853(Teilfläche), sowie 2480/69 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Amberg (Straßenflächen der Hirschauer und der Bayreuther Straße)

sowie 229, 230, 230/1, 230/21, 230/28, 230/20(Teilfläche), 230/32, 230/29 (Teilfläche), 234/17 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Ammersricht.

Der Bebauungsplan und die 89. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## Sachstandsbericht:

### Lage

Der Bebauungsplan Amberg 99 „An der Hirschauer Straße“ liegt im Stadtteil Ammersricht östlich der Kreuzung Hirschauer Straße / Bayreuther Straße (B299) und ca. 2 km nördlich des Altstadtrands.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das Wohngebiet „An der Bad Bergzaberner Straße“ an, im Süden an die Wohnsiedlung „Am Wagrain“.

### Verfahrensverlauf , Planungsrecht

Der Aufstellungsbeschluss mit gleichzeitigem 89. Änderungsbeschluss des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am 06.10.2008 gefasst.

Mit Beschluss vom 23.03.2009 wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt, da es den Kriterien für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung entspricht.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 8 BauGB im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, Eingriffe die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan wird ohne Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt

Die öffentliche Auslegung fand vom 15.06. bis 14.07.2009 statt, im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf überschreibt in Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan AMM 5 B 1 „An den Langäckern“ aus dem Jahre 1992.

Vorgenommen wurde eine nachfragegerechte Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse und die geänderten Verkehrsrahmenbedingungen im Bereich Hirschauer Straße und Einmündungsbereich. Die Immissionslage hinsichtlich Verkehr und Nutzungen wurde in ihren Wechselbeziehungen und den neuen Verkehrsdaten untersucht und bewertet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Hirschauer Straße als Dorfgebiet, ansonsten als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist der Bereich zwischen Hirschauer Straße und Bad Bergzaberner Straße entsprechend der künftigen Nutzung mit Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen als Mischgebiet ausgewiesen, östlich bleibt die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen.

Die Erschließung des Baugebiets soll auf der Basis eines Erschließungsvertrags mit der Gewerbebau Amberg erfolgen.

### Immissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.02.2009 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im Bereich des Bebauungsplanes Amberg 99 „An der Hirschauer Straße“ (WA, Wohngebäude MI) demnach nicht erforderlich.

Es wurden Emissionskontingente für die geplanten und nach Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen festgesetzt. Die Geräuschemissionen dürfen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten der

jeweiligen Teilflächen ergeben, eingehalten werden, bzw. entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Ergebnisse wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

#### Bisherige Maßnahmen

Im Zuge der Asphaltierung und der Ummarkierung der Bayreuther Straße wurden die Rückbaumaßnahmen im Bereich der Einmündung zur Hirschauer Straße vorgezogen und laufen bereits seit 3. August.

Im westlichen Bereich wurde zwischenzeitlich der Bauantrag für einen Einzelhandel gestellt. Nach § 33 Abs. 3 BauGB wurde geprüft, ob das Vorhaben während der Planaufstellung zulässig ist. Dabei wurden die betroffenen Bürger und Behörden sowie Träger öffentl. Belange beteiligt und Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Am 15.04.2009 wurde das Einvernehmen der Gemeinde zur Zulässigkeit des Bauvorhabens erteilt.

Auch für die Gewerbeeinheit im südwestlichen Baufenster des Gebiets „A“ wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt.

#### Änderungen

Vorgenommen wurden nur verfahrensbedingte Änderungen und Verbesserungen des Sinngehalts der Festsetzungen. Die Lage des Baufensters für die südwestliche Gewerbeeinheit im Bereich „A“ wurde der erteilten Baugenehmigung entsprechend abgestimmt.

Die Gestaltung des Vorfelds dieser Gewerbeeinheit und des Einmündungsbereichs der Hirschauer Straße und des Geh- und Radwegs in den Kreuzungsbereich wurden angepasst. Die sich ergebenden Flächenänderungen sind minimal. Einer der zu pflanzenden Bäume wurde dabei aus städtebaulichen Gründen in seiner Lage bindend festgelegt. Städtebauliches Ziel soll in diesem Bereich eine einheitliche Platzgestaltung sein, bei der die öffentlichen und privaten Flächen miteinander harmonieren.

Die 2 Stellplätze an der Hirschauer Straße wurden in öffentliche Kurzeithalteplätze entlang der Straße umgewandelt. Der Geh- und Radweg führt nun aus Sicherheitsgründen hinter den an die Straße vorgerückten Parkplätzen entlang.

Die im Plan zum Aufstellungsbeschluss vorhandene, zentrale Wärmeversorgung über regenerative oder rationelle Energieerzeugung wurde bereits im Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Vorlage Nr. 005/0024/2009) nicht beibehalten.

Die etwaige Umsetzung bedürfte zunächst einer eingehenden Wirtschaftlichkeitsprüfung durch die Stadtwerke. Daneben ist insbesondere zu beachten, dass im Rahmen der Bauleitplanung ein Anschluss an eine bestimmte Energieversorgung nur unter engen Grenzen, vorrangig aus Gründen des Immissionsschutzes, vorgeschrieben werden kann. Ein Anschlusszwang kann jedoch nicht festgesetzt werden, um beispielsweise die aus energiepolitischen Erfordernissen anzustrebende Verwendung bestimmter Energiearten vorzuschreiben. Eine Umsetzung ist nur im Rahmen eines Gesamt-Bauträgerkonzepts bzw. bei Interesse und Nachfrage von Seiten der künftigen Abnehmer möglich. Da dies hier nicht vorlag, wird auf die Beibehaltung der entsprechenden Festsetzung verzichtet.

#### Umweltbelange

Im Baugebiet befinden sich keine kartierten Biotopflächen. Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass keine besonders bzw. streng geschützten Arten vorkommen bzw. deren Population oder deren Erhaltungszustand verschlechtert wird.

### Ergebnisse der Beteiligungen

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergab keine grundsätzlich neuen Aspekte, die eine Planänderung bedingen. Aufgrund des Planungsstands der Erschließungsplanung, des Stands der Baumaßnahmen an der Einmündung der Hirschauer Straße und der bisher erteilten Baugenehmigungen sind die wesentlichen Aspekte bereits mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgearbeitet und abgestimmt worden. Die einzelnen Abwägungsvorschläge sind Bestandteil des Beschlusses und in Anlage 4 nachzulesen.

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen nicht ein.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt, rechtswirksam in der Fassung vom 18.04.2008 und Entwurf der 89. Berichtigung in der Fassung vom 16.09.2009
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.09.2009
3. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2009
4. Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des bisherigen Verfahrens
5. Darstellung der Überschneidung /Überschreibung des Teilbereichs des Bebauungsplans AMM 5 B 1 „An den Langäckern“, Fassung vom 16.09.2009