

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0012/2013</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>22.01.2013</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 102 "Raiffeisenstraße-Leopoldstraße" mit gleichzeitigem 92. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Angela Tiefel</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>27.02.2013</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>11.03.2013</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 102 „Raiffeisenstraße – Leopoldstraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 27.02.2013, des Entwurfes zur 92. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 27.02.2013

1. die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## Sachstandsbericht:

### **1. Planungsanlass**

Im vergangenen Jahr wurde von der Bayernland eG Käserei und den Jura-Werkstätten Amberg-Sulzbach e. V. eine Übereinkunft bezüglich eines Flächentausches im Bereich ihrer Betriebsanlagen getroffen. Auslöser war der Entschluss der Jura-Werkstätten, ihre vorhanden Gebäude aufgrund der schlechten Bausubstanz und der beengten Grundstücksverhältnisse nicht zu sanieren und zu erweitern, sondern einen Neubau zu errichten. Die vorgebrachten Neubau- und Erweiterungskonzepte sind im dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Anlage 4) eingearbeitet worden.

### **2. Neues Planungskonzept**

Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplanentwurf (Anlage 7) kann durch den Neubau der Jura-Werkstätten und den damit verbunden Flächentausch für beide Betriebe ein günstigerer Grundstückszuschnitt erreicht werden. Der Neubau der Werkstätten erstreckt sich auf das Gelände der ehemaligen Bundeswehrfachschule östlich des Milchhofes und wird durch die Raiffeisenstraße angebunden (Parzelle 2). Auf den frei werdenden Flächen der Lebenshilfe sollen dann die Betriebserweiterungen von Bayernland erfolgen. Vorgesehen ist, die Stellplätze des Milchhofes am vorhandenen Eingang zentral anzulegen. Eine

Unterbringung innerhalb des Betriebes wird aus lebensmittelhygienischen Gründen abgelehnt. Eine Verlegung des öffentlichen Parkplatzes durch die Stadt Amberg nach Südosten, wie sie im vorhergehenden Entwurf vorgesehen war, ist nicht mehr erforderlich.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Nutzungen wurde angesichts der innerstädtischen Lage eine Höhenbegrenzung festgelegt. Sie orientieren sich am Bestand bzw. für die Neubauten an den heutigen betriebswirtschaftlichen Erfordernissen. In der Anlage 6 sind der Beschlussvorlage zwei Geländeschnitte beigegeben. Daraus ist erkennbar, wie sich die Käserei und die Jura-Werkstätten in das Stadtgefüge eingliedern. Positiv wirkt sich dabei aus, dass das geplante Hochregallager mit 20 m Höhe nicht frei auf dem Betriebsgelände steht, sondern durch angebaute Verlade- und Produktionsgebäude eine Höhenabstufung erfolgen wird. Damit kommt das Lager nicht mehr so zur Geltung. Zur Wohnbebauung an der Grünwaldstraße sind die Gebäudehöhen auf den Bestand beschränkt. Die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen beiden Tanklager an der Grünwaldstraße werden auf 18 m Höhe begrenzt. Die 18 m erlauben die aus wirtschaftlichen Gründen heute üblichen Doppelstocktanks. Die Höhen der momentan höchsten Milchtanks betragen 17,5 m.

Im Bereich des vorgesehen Neubaus der Jura-Werkstätten und des Lidl-Marktes ist momentan ein Mischgebiet festgesetzt. Durch die geplanten Vorhaben kann keine Wohnnutzung mehr stattfinden. Entsprechend ist im Bebauungsplanentwurf an dieser Stelle ein Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkung (GE/E) vorgesehen. Mit dem Beibehalten der Mischgebietsfestsetzung wäre der Neubau der Jura-Werkstätten planungsrechtlich unzulässig, da im Mischgebiet eine Nutzung mit Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich vorgeschrieben ist.

### **3. Lärmbelastung**

Die Lärmbelastung auf die Wohngebäude durch den Straßenlärm wird durch die Neubau der Jura-Werkstätten und die Erweiterungen des Milchhofes nur gering zunehmen. Basierend auf betriebliche Verkehrszunahmen und der heranzuziehenden Verkehrsprognose 2015 erfolgte zum vorhergehenden Bebauungsplanentwurf von der Immissionsschutzbehörde die Aussage, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Zum Schutz vor gewerblichen Anlagenlärm wurde zur Wohnbebauung an der Raiffeisenstraße und zu den Schulen ein Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkung festgelegt (Jura-Werkstätten, Lidl-Markt) auf denen nur Betriebe zugelassen werden, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Bayernland hat im nördlichen Bereich 2008/2009 eine Lärmsanierung (Lärmschutzwand / neue Kesselanlage mit Schalldämpfern / Flüsterrührwerk in Lagertanks) durchgeführt. Im Nachgang wurde im November 2011 vom Umweltamt eine Lärmmessung am nächstgelegenen Wohnblock, zur aus Sicht des Immissionsschutzes kritischen Nachtzeit, durchgeführt. Danach sind die Richtwerte der bei Gewerbelärm anzuwendenden TA Lärm zur angrenzenden nördlichen Wohnbebauung an der Grünwaldstraße eingehalten. Wobei aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme in der Jahrzehnte bestehenden Gemengelage Gewerbe / Wohnen entsprechend den Vorschriften der TA Luft nicht die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), sondern die eines Mischgebietes (MI) heranzuziehen sind. Nach Beendigung der bestehenden Gemengelage durch Betriebsaufgabe des Milchhofes sind bei zukünftigen Gewerbenutzungen die WA-Richtwerte einzuhalten.

Von der Zwischenschaltung eines Gewerbegebiets mit Lärmeinschränkung (GE/E) im nördlichen Bereich des Milchhofes wird abgesehen. Eine nachträgliche Einschränkung könnte zur Folge haben, dass anstehenden Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen einzelner

vorhandener emittierender Anlagen der Käserei in der lärmeingeschränkten Zone unzulässig wären, obwohl der Gesamtbetrieb die Vorschriften TA Lärm nicht überschreiten würde. Dieses ist auch nicht abwegig, da die ältesten, zentral gelegenen Produktionseinheiten und die Tanklager 1 und 2 (Lärm durch Kühlaggregate nachts) nahe der Grünwaldstraße liegen bzw. direkt angrenzen. Das hätte eine nicht gewollte Härte für den bestehenden Betrieb zur Folge. Eine räumliche Trennung von Gewerbe und Wohnen beansprucht in bebauten Gebieten keine strikte Geltung, sondern es handelt sich nach höchstrichterlicher Rechtsprechung um eine Abwägungsdirektive. Insbesondere können dann Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat. Auf die oben erwähnte Lärmsanierung und Kontrollmessung sei nochmals hingewiesen.

Abschließend wird angemerkt, dass durch die neue Planung sich gegenüber der bisherigen eine Verbesserung ergibt, da die neuen Anlagen des Milchhofes nach Süden verschoben werden und damit weiter entfernt von den Wohngebäuden liegen. Lärmüberschreitungen können durch entsprechende bauliche Vorkehrungen verhindert werden. Die TA Lärm ist als Verwaltungsvorschrift grundsätzlich einzuhalten. Analoges gilt für die Lufthygiene mit der Verwaltungsvorschrift TA Luft.

#### **4. Parkplatzumgestaltung**

Durch die neue Planung ist die Verlegung des öffentlichen Parkplatzes zwischen Raiffeisenstraße, Grünwaldstraße und Hans-Thoma-Straße nicht mehr erforderlich. Die beiden westlichen Stellplatzreihen des Parkgeländes sind bereits heute private Stellplätze des Milchhofes. Der Milchhof hat den Wunsch an die Stadt Amberg herangetragen, vom öffentlichen Parkplatz die beiden anschließenden Stellplatzreihen für ihre Mitarbeiter zu erwerben. Momentan sind deren Stellplätze auf dem von Bayernland erworbenen Gelände der ehemaligen Bundeswehrfachschiele untergebracht. Durch den Neubau der Jura-Werkstätten auf diesem Grundstück würden diese Parkmöglichkeiten entfallen. Die Schaffung der wegfallenden Parkplätze im zentralen Betriebsgelände ist aus Gründen der Betriebshygiene und wegen Platzmangels nicht möglich.

Im Bebauungsplanentwurf ist vorgesehen, die unnötige zweite Fahrbahn einschließlich Fahrbahnsteiler im Zufahrtsbereich zum Milchhof für die Schaffung weiterer PKW-Abstellmöglichkeiten zurückzubauen. Durch die Abtretung von zwei Stellplatzreihen sind anstatt der bisher 65 markierten öffentlichen Stellplätze noch 44 vorhanden. Die Gesamtzahl der privaten und öffentlichen Parkmöglichkeiten erhöht sich aber wegen des Rückbaus von 95 auf 116. Die Umbaumaßnahmen werden auch zum Anlass genommen, den aus gestalterischer Hinsicht unbefriedigenden Platz durch Bäume, randliche Gestaltungselemente, Erneuerung des Bushäuschens und Einbindung des Containerstandplatzes aufzuwerten. Das Planungskonzept zur Umgestaltung des Parkplatzes wird in der Beschlussvorlage 005/0013/2013 vorgestellt.

Bayernland kann den vorgesehenen Grundstückstausch mit den Jura-Werkstätten erst vornehmen, wenn für die wegfallenden Stellplätze die gemäß Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Ersatzstellplätze geschaffen werden. Als Zeitpunkt für den Neubau der Jura-Werkstätten, bei baldiger Förderbewilligung und reibungslosen Planungsverlauf, wurde der Sommer 2014 genannt. Bis dahin müssten die Ersatzstellplätze für den Milchhof vorhanden sein.

#### **5. Begleitende Maßnahmen**

Die Raiffeisenstraße hat mehrere Erschließungsfunktionen durch die Anbindung eines bevölkerungsreichen Wohnquartiers, der Käserei, der Jura-Werkstätten, eines

Busunternehmens und der Barbara- und Willmannschule. Im Verfahren wurden vorgebracht, dass sich insbesondere morgens und mittags auf der Raiffeisenstraße im Bereich der beiden Schulen Verkehrsstauungen ergeben, welche sich für die Sicherheit der Schulkinder negativ auswirken können. Um Daten bezüglich der Verkehrsfrequenz und der gefahrenen Geschwindigkeiten zu gewinnen, wurde mit der Verkehrsbehörde vereinbart, in einem Zeitraum von ein bis zwei Wochen ein Verkehrsstatistikgerät mit 24-Stunden-Aufzeichnung aufstellen. Im Nachgang sollen, in Zusammenarbeit mit der Polizei und mit Einbeziehung von Schulamt und Schulleiter, erforderliche und sinnvolle Maßnahmen für die Sicherheit des Schulweges diskutiert werden. Eine Umsetzung wären durch verkehrsrechtliche Anordnungen möglich (z. B. Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h im Bereich der Schule). Sollte sich eine Querungshilfe mit Mittelinsel als sinnvolle bauliche Maßnahme erweisen, kann zur planungsrechtlichen Festlegung diese im Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

Die Stadt Amberg ist Eigentümerin des Grundstücks der ehemaligen Kegelbahn an der Bahnlinie (FINr. 2013/2 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Das brachliegende Grundstück liegt am Lenbachweg neben dem Busunternehmen und konnte aufgrund des Standorts bisher nicht zum Zwecke einer baulichen Nutzung veräußert werden. Im Einvernehmen mit der Kämmerei soll als Zwischennutzung ein bewirtschafteter privater Parkplatz eingerichtet werden. Dafür wird der Platz provisorisch hergerichtet, um sie möglichst kostengünstig an die Bewohner der Wohnblöcke vermieten zu können. Diese Maßnahme kann die angespannte Stellplatzsituation im Viertel mit der höchsten Bevölkerungsdichte Ambergs entlasten. Momentan ist zwischen Lenbachweg / Grünewaldstraße / Hans-Thoma-Straße / Nordgaustraße ein starkes Zuparken der Anliegerstraßen und des öffentlichen Parkplatzes anzutreffen.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Leopoldstraße, Raiffeisenstraße, Hans-Thoma-Straße, Grünewaldstraße und der Bahnlinie Irrenlohe und weist folgende Grundstücke der Gemarkung Amberg auf: 2012/19, 2012/20, 2013/3, 2017, 2018, 2018/1, Teilfläche 2019/1, 2020, 2020/1, 2021/2, 2021/4, 2030.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden 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 der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg LXXX „Südlich der Raiffeisenstraße“ Mit erlangter Wirksamkeit des verfahrengegenständigen Bebauungsplans kommt der Bebauungsplan Amberg LXXX „Südlich der Raiffeisenstraße“ nicht mehr zur Anwendung.

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.07.2012;
2. Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 27.02.2013 mit Zeichenerklärung mit Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Begründung zum Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 27.02.2013;
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 27.02.2013;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht i.d.F. vom 27.02.2013;
6. Geländeschnitte;
7. Bisheriger Bebauungsplanentwurf, beschlossen in der Stadtratssitzung am 22.11.2010