

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0026/2014
	Erstelldatum:	öffentlich 05.05.2014
	Aktenzeichen:	
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" und 107. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes - erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	02.06.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“ mit Begründung und Umweltbericht sowie des Entwurfs zur 107. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle in den Fassungen vom 02.06.2014:

1. das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB
2. die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
3. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

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

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 107. Berichtigung angepasst.

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Amberg 31 (BL 31) vom 07.03.1949. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dreifaltigkeit ca. 600 Meter Luftlinie östlich des Altstadtrands zwischen Pfistermeisterstraße und Emailfabrikstraße. Der Geltungsbereich beinhaltet hauptsächlich das städtische Grundstück Fl.Nr. 2162/8, welches bereits seit 1976 einen Verbrauchermarkt samt Parkplätzen beherbergt.

Der auf dem Gelände vertretene Einzelhandelskonzern beabsichtigt, das Areal zu erwerben und das veraltete Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen.

Der Standort ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA von 2011 als Nahversorgungsstandort 1. Stufe klassifiziert. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung waren die dauerhafte Sicherung und die Regelung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs an diesem integrierten Standort. Im Bebauungsplan werden sowohl der für großflächigen Einzelhandel erforderliche Gebietscharakter als Sondergebiet als auch die städtebauliche Komponente nach heutigen Maßstäben festgelegt.

Die bestehende Nutzung des Grundstücks entspricht in Größe und Art in etwa dem geplanten Vorhaben.

Ebenfalls in den Geltungsbereich integriert ist der für das Vorhaben erforderliche, adäquate Ausbau des Knotenpunkts Emailfabrik-/Jahnstraße, der Ausbau soll durch den Bauvorhabensträger erfolgen. Mit diesem wurde der Abschluss eines Erschließungsvertrags vereinbart, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.

Verfahren

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die Flächennutzungsplanberichtigung ist daher keine Regierungsgenehmigung erforderlich und der Bebauungsplan kann unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss in Kraft treten.

Da das Vorhaben mit ca. 1900 m² Verkaufsfläche allerdings in den Vorprüfungsbereich nach Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt, wird gemäß § 17 UVPG im Rahmen der Bauleitplanung trotz des beschleunigten Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt.

Bebauungskonzept

Das derzeitige Planungskonzept wurde mit dem künftigen Erwerber und Bauherren abgestimmt und entspricht im Wesentlichen den Vorlagen im Aufstellungsbeschluss. Da sich durch die Beteiligungen noch Änderungen zum Aufstellungsbeschluss ergaben, wird allerdings eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Die wesentlichen Änderungen betreffen:

- Zulässigkeit ausschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente im Verbrauchermarktbereich und Festsetzung der maximal dafür zulässigen Verkaufsfläche
- Beschränkung der Zahl der Ladeneinheiten
- Detaillierung der Werbeanlagen
- Festsetzung von Fahrradstellplätzen
- Zulässigkeit eines Vordachs im Süden als Sonnenschutz für mögliche Glasfassaden
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Detaillierung der Randeingrünung

Verkehr

Vom künftigen Betreiber wird die Beibehaltung der vorhandenen Zu- und Abfahrt an der Pfistermeisterstraße angeregt. Diese wurde aufgrund der Stellungnahmen der Polizei im Vorfeld des Verfahrens aufgrund der hohen Unfallzahlen im Knotenpunkt an der Obermeierstraße auf eine Einfahrt beschränkt.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurden zwischenzeitlich verkehrsrechtliche Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtverhältnisse und Erhöhung der Sicherheit festgelegt. In der Pfistermeisterstraße wurde eine zusätzliche Sperrfläche markiert und der Knotenpunkt in der Obermeierstraße mit „Halt, Vorfahrt gewähren“ Schildern versehen. Bei einer positiven Entwicklung der Unfallzahlen wären die Voraussetzungen für das Wiederherstellen bzw. den Erhalt einer Ein- und Ausfahrt geschaffen. Auf diese Möglichkeit wurde in den Festsetzungen reagiert.

Lärmemissionen

Zur Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen und einschlägigen Richtlinien wurde die Anfertigung einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth) veranlasst. Darin wurden die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifiziert und unter Berücksichtigung bestehender Gewerbelärmvorbelastungen mit Blick auf die Wohnnachbarschaft für das Plangebiet zulässige Lärmkontingente ermittelt.

Zusätzlich wurde überprüft, ob sich das aktuell geplante Einzelhandels- Betriebsszenario (Kundenparkplatz, Anlieferungen, etc.) aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen lässt. Im Rahmen der Emissionskontingentierung entsprechend DIN 45691 wird gewährleistet, dass die aus der DIN 18005 abgeleiteten Zielwerte in der maßgeblichen Nachbarschaft eingehalten werden.

Aufgrund von Bedenken der Anlieger wurde eine konkrete Untersuchung über die wahrscheinliche Verteilung der Verkehrsströme auf die 3 möglichen Zu- und Ausfahrten vorgenommen. Hierfür wurden mittels einer Analyse der Einzugsbereiche zu den jeweiligen Zufahrten mit aktuellen Einwohnerzahlen in einem Radius von 1 Kilometer ermittelt.

Dabei ergibt sich folgende Aufteilung:

Emailfabrikstraße 30 %

Baumannstraße 15 %

Pfistermeisterstraße 55 %.

Da dieses Ergebnis nur für die Emailfabrikstraße eine größere Abweichung der in der Untersuchung angeführten Werte von 10 % bedeutet, wurde sicherheitshalber ein Nachtrag der immissionsrechtlichen Untersuchung erstellt und bewertet.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die ergänzend durchgeführten Untersuchungen weiterhin die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen mit deutlichem Abstand bestätigen. Der Aktenvermerk der ergänzenden Untersuchung vom 09.05 2014, va-13.7071-v01, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Altlasten

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2753/11, Gemarkung Amberg, wurden aufgrund der vormaligen Nutzung als Produktionsstätte zur Kühlgeräteherstellung Bodenuntersuchungen gem. BBodSchV durch das Büro Rupp Bodenschutz GmbH, Untersuchung vom 20.07.2013, durchgeführt. Der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG hat sich dabei nur für den Bereich der ehem. „Haustankstelle“ bezüglich des Pfades Boden-Grundwasser erhärtet. Unter Beteiligung der zuständigen Stellen im Wasserwirtschaftsamt Weiden und bei der Stadt Amberg wurde der vom Gutachterbüro vorgeschlagenen Sanierungsverfahrensweise zugestimmt. Die Sanierung soll demzufolge im Rahmen des Abbruchs und anschließenden Neubaus durch Aushub und externe Verbringung der verunreinigten Bodenschichten unter Beteiligung eines Sachverständigen (mit entsprechender Dokumentation der Sanierung und Dekontamination) erfolgen.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen betrafen hauptsächlich nachfolgende Punkte:

- Erfordernis der Festsetzung der Verkaufsflächen und Sortimente im Hinblick auf die Sortimentsliste im neuen Landesentwicklungsprogramm 2013
- Erforderlicher Ausbau der Emailfabrikstraße
- Verkehrssituation an der Pfistermeisterstraße
- Lage und Erhalt des städtischen Kanals
- Baumpflanzungen.

Den Anregungen wurde weitestgehend entsprochen, so wurden die Verkehrs-, Erschließungs- und Ausbauforderungen geklärt und festgesetzt. Ebenfalls festgelegt wurden die maximale Verkaufsflächengröße und die Anzahl der Ladeneinheiten.

Eine Entscheidung erforderte die fehlende Übereinstimmung der Sortimentslisten im Landesentwicklungsprogramm mit denen im Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA.

Hier wurden die Sortimentslisten für nahversorgungsrelevante Güter des täglichen Bedarfs aus dem GMA-Konzept übernommen, da diese Untersuchung aus den individuellen Gegebenheiten in der Stadt Amberg erarbeitet und daher auch auf die speziellen Bedürfnisse der Stadt zugeschnitten ist. Darüber hinaus wurden die Inhalte und die Anwendung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts durch den Stadtrat bereits beschlossen. Zur Sicherung der Funktionalität der Innenstadt wurde die Verkaufsfläche aller zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente außer dem Nahrungs- und Genussmittelsektor auf max. 200 qm begrenzt.

Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurden inhaltlich hauptsächlich folgende Anregungen getätigt:

- Befürchtung vermehrter Abgas- und Lärmbelastung sowie eine allgemeine Verkehrsmehrung durch die Zufahrt Emailfabrikstraße und befürchtete Parkplatzmehrung
- Anzweifeln der Emissionskontingente aus der schalltechnischen Untersuchung
- Mangelnde Verkehrstauglichkeit der Einmündung und der Emailfabrikstraße einschließlich Knotenpunkt Jahnstraße
- Schilderung der aus Sicht der Anlieger untragbaren Park- und Fahrsituation in der Emailfabrikstraße, gefordert wird ein ausschließlicher Anliegerverkehr, Halteverbotsbeschilderung und Zone 30
- Zweifel an der in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Verkehrsverteilung
- Befürchtung einer Abkürzung der Verbindung Nord – Süd nach Ladenschluss
- Forderung eines Sichtschutzes in Form eines lebenden Zauns
- Forderung der Unzulässigkeit von Leuchtreklamen, Ventilatoren und Klimaanlage an den zur Nachbarschaft zeigenden Fassaden

Auf die den Bebauungsplan betreffenden Anregungen wurde reagiert und die notwendigen Ergänzungen oder Untersuchungen durchgeführt.

So ist der Ausbau der Emailfabrikstraße einschließlich Einmündung in die Jahnstraße für das Bauvorhaben notwendig und muss wie bereits beschrieben durchgeführt werden.

Die verkehrsrechtlichen Belange der Emailfabrikstraße sind allerdings rechtlich nicht unmittelbar Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Selbstverständlich wurden die Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Bebauungsplans untersucht, in schalltechnischer und in verkehrsplanerischer Hinsicht. Die verkehrsrechtlichen Planungen in der Emailfabrikstraße wurden dem betreffenden Anlieger bereits in einem Schreiben mitgeteilt. Aufgrund der Ausbausituation und zur Verhinderung der Nutzung der Emailfabrikstraße als Abkürzung zum Dienstleistungszentrum sollen westlich der geplanten Ausfahrt eine Bake als Absperrung und entsprechende Hinweisschilder auf eine Sackgasse aufgestellt werden.

Die immissionstechnische Untersuchung wurde entsprechend der Anregungen ergänzt, was allerdings zu keinem geänderten Ergebnis führte. Der Sichtschutz ist mit dem Bauherrn abgestimmt und in die Textfestsetzungen übernommen. Die Befürchtung der Abkürzung kann aufgrund der unmittelbar daneben liegenden gut ausgebauten Baumannstraße nicht geteilt werden. Leuchtreklamen mit Wechsellicht sind unzulässig, die Zulässigkeit von Ventilatoren und Klimaanlage richtet sich nach der Kontingentierung der schalltechnischen Untersuchung und wurde in dieser bereits berücksichtigt.

Die Anregungen und die detaillierten Abwägungsvorschläge sind in Anlage 4 nachzulesen. Details über die Immissionslage, die Kontingente und die Umweltauswirkungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan in Anlage 3 erläutert.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Flurstücksnummern 2162/5 (Teilfläche), 2162/8, 2162/45, 2165/4, 2165/13, 2183 (Teilfläche), 2217/3 (Teilfläche), alle Gemarkung Amberg

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
siehe unter Punkt a

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Eine Kostenschätzung für die Erschließungsmaßnahme im Geltungsbereich an der Emailfabrikstraße beläuft sich auf
ca. 130.000,- € incl. NK

Jeweils nicht enthalten sind Kosten **für Kanal**, sonstige Sparten, Altlastenentsorgung, Vermessung und Vermarktung. Der Ausbau ist mittels Erschließungsvertrag vom Bauherrn zu tragen.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Entwurf der 107. Berichtigung in der Fassung vom 02.06.2014
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.06.2014
3. Begründungsentwurf mit Umweltbericht in der Fassung vom 02.06.2014
4. Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 02.06.2014