

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0055/2014
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	17.09.2014
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 112 "Am Haselbühl" mit gleichzeitigem 109. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes -Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -Satzungs- und Feststellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Thomas Blank		
Beratungsfolge	08.10.2014	Bauausschuss
	20.10.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 112 „Am Haselbühl“ und des Entwurfes zur 109. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in den Fassungen (i.d.F.) vom 08.10.2014

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
3. die Feststellung der 109. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 109. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs für das Gewerbegebiet „Am Haselbühl“ umfasst die Grundstücke folgender Flurnummern in der Gemarkung Karmensölden: 809/1; 1211/3; 1211/16; 1211/17; 1211/19; 1213/2; 1213/3 und folgende Teilflächen der Flurnummern der Gemarkung Karmensölden: 809; 1203/1; 1210/0; 1211/12; 1212/0; 1213/4; 1214/0; 1274/7 und 1642/0.

Der geplante Geltungsbereich liegt südwestlich der B 85 bzw. eines Teilabschnitts des Fiederbachs und nördlich der Kreisstraße AM 1 bzw. Speckmannshofer Straße.

Planungsrechtlicher Stand:

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08. 2014, weist hier landwirtschaftliche Nutzflächen aus.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss der Stadt Amberg zum wasserrechtlichen Verfahren der Verlegung und Renaturierung des Fiederbaches im Abschnitt westlich des Durchlasses B 85 bis zur Flurnummer 1640/1, der mit Datum vom 23.01.2014 bzw. 21.02.2014 rechtswirksam

wurde, ist der Geltungsbereich frei von Hochwasserschutzgebieten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzstreifen entlang der B 85 neu“ wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes mit Wirkung vom 18.12.2013 durch die Regierung der Oberpfalz aufgehoben.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Planungsanlass und Planungskonzept:

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete der Stadt Amberg sind belegt bzw. die noch unbebauten Grundstücke sind nicht verfügbar. Andere Gewerbegebiete sind aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage für ein Autohaus nur sehr eingeschränkt geeignet bzw. sind als Industriegebiete ausgewiesen und dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Das neu ausgewiesene Baugebiet liegt am westlichen Eingang der Stadt Amberg und bietet durch die Lage an der B85 und an der Speckmannshofer Straße (Kreisstraße AM 1) eine gute Verkehrsanbindung. Südlich der Speckmannshofer Straße schließt das Baugebiet AM 32 „Gewerbegebiet West“ an, damit stellt das neue Baugebiet eine direkte Fortsetzung dar.

Erschließung:

Die Erschließung des geplanten Baugebiets wird über den von Norden auf Höhe der Fuggerstraße einmündenden bisherigen Flur- und Feldweg erfolgen, der zu einer Ortsstraße mit einer Breite von 7,0 m und einem einseitigen Gehweg ausgebaut werden wird. An dieser ca. 150 m langen Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für Pkw und für Lkw unter Benutzung der Grundstückszufahrt vorgesehen. Nach der Verkehrsplanung ist die Ausbildung einer Kreuzung ausreichend. Da die Verkehrsfrequenz von der Speckmannshofer Straße in die Fuggerstraße und umgekehrt anteilig am Gesamtverkehrsaufkommen am stärksten sein wird, ist der Bau einer Ampelanlage erforderlich, damit insbesondere die von der neuen Stichstraße ausfahrenden Linksabbieger keine überlangen Wartezeiten bekommen. Eine abgestimmte Ampelsteuerung mit dem Knotenpunkt an der B 85 wird vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach für erforderlich erachtet.

Die Erschließung soll über einen Erschließungsvertrag mit dem Gewerbegrundstückseigentümer geregelt werden.

Bei den Voruntersuchungen wurde auch die Planung eines Kreisverkehrs untersucht; da die Realisation aber weit kostenaufwändiger ist und in die benachbarten Grundstücke eingegriffen werden muss, wurde von dieser Lösung Abstand genommen.

Das geplante Baugebiet ist an das öffentliche Kanalnetz und die Wasserversorgung der Stadtwerke Amberg Versorgung GmbH angeschlossen.

Das Baugebiet ist an die öffentliche Buslinie 43 Amberg-Ammerthal und an die Citybuslinie 10 angebunden. Die Gehweganbindung der nördlichen Bushaltestelle ist im Rahmen des Ausbaus des Kreuzungsbereichs ebenfalls mit zu bauen.

Gelände und Bebauung:

Das nach Nordosten abfallende Gelände wird in Zukunft an den Höhenverlauf der Speckmannshofer Straße angepasst und zum Fiederbach auf ein Niveau von 383,50 m ü.NN. aufgeschüttet.

Es werden zwei große fließende Baufenster mit einer abgestuften Höhenentwicklung festgesetzt. Die Dächer der Baukörper können als Flachdach oder flach geneigtes Pult- und Satteldach ausgebildet werden. Die Dachneigung wird auf max. 5° begrenzt, um bei den großen Gewerbebauten überhöhte Giebel zu vermeiden. Um die Baufenster sind durchgehende Flächen für Stellplätze vorgesehen. Westlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße entsteht ein eingeschränkter Gewerbebereich, der die benachbarte Wohnbebauung berücksichtigt. Dieser Bereich wird in erster Linie als Stellplatzfläche eingeplant.

Das Planungskonzept wurde und wird mit dem Grundstückseigentümer und Investor abgestimmt.

Gewässer:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Amberg 112 "Am Haselbühl" liegt im Bereich der Fiederbachaue. Der Fiederbach ist ein dauerhaft Wasser führendes, als Graben stark eingetieftes und geradlinig verlaufendes Fließgewässer mit durchschnittlich geringer Wasserführung, welches zum Flusswasserkörper Nr. 216 "Ammerbach" gehört und ca. 1.300 m unterhalb in den Ammerbach mündet. Im Bestand fällt das Gelände im Änderungsbereich von einer Höhe von bis ca. 8 m gleich bleibend parallel zum Gewässer hin ab.

Mit Planfeststellungsbeschluss vom 23.12.2013 wurde ein Wasserrechtsverfahren abgeschlossen, das die Verlegung des Fiederbachs in diesem Abschnitt planungsrechtlich sichert. Die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist als Aufschüttungsfläche bis zu einer Auffüllung auf 382,00 m ü.NN. Bestandteil des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens.

Der Retentionsraum des Fiederbachs wird durch die Verlegung und Renaturierung nicht verringert. Das Gelände der zukünftigen Gewerbeflächen liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs (HQ 100) des Fiederbachs.

Naturschutzfachliche Bedeutung:

Wertvolle Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind nicht vorhanden. Hinweise auf Vorkommen geschützter Tierarten im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Potentiell kann dies jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebiet liegt in einer Kalt- und Frischluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung für den klimatischen Ausgleich, die entlang des Fiederbachs in Richtung Innenstadt verläuft. Mit der geplanten Bebauung ist nicht zuletzt aufgrund der Bauhöhen bis 9,50 m mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Demgegenüber wird die Kaltluftentstehung durch den verbreiterten Talraum gefördert. Außerdem soll durch einen hohen Anteil an extensiv begrünten und auch flachen Dächern mit max. 5° Dachneigung dieser Effekt minimiert werden. Die in direkter Nähe befindliche Bundesstraße sowie weitere bereits vorhandene Hallen (Bauhof, Einkaufsmärkte) beeinträchtigen die Kaltluftfunktion bereits jetzt.

Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Naherholungspotential dar. Aufgrund der Topographie bzw. der Lage im Talraum des Fiederbachs wird die neue Bebauung eher nur aus näherer Entfernung sichtbar sein. Aufgrund der hohen Frequentierung wird die Bebauung vor allem von Autofahrern auf der B85 bzw. der Speckmannshofer Straße wahrgenommen. Die durch das Baugebiet führende Straße, die im weiteren Verlauf als beschränkt öffentlicher Feld- und Waldweg ausgebaut ist, wird gerne von Radfahrern benutzt. Die neue Nutzung, die bis auf eine Distanz von 150 m beschränkt ist, wird diese Funktion nicht beeinträchtigen.

Die Gewerbeflächen werden komplett nach außen mit einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen eingegrünt.

Naturschutzfachliche Bilanzierung des Eingriffs:

Der Kompensationsbedarf wird im vorliegenden Fall in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt. Grundlage bilden die Bestandsaufnahmen sowie die bereits durchgeführte überschlägige Berechnung des Büros Lösch Landschaftsarchitektur im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Planfeststellungsverfahren 2013.

Die randlich angeordneten privaten Grünflächen, in denen eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig ist, wurden neutral als kein Eingriff bewertet. Ansonsten wurden die bestehen Ackerflächen in die Kategorie I "Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild" sowie die Grünlandflächen in die Kategorie II "Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt" eingeordnet. Durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine Einstufung in den Typ A "hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad" angebracht. Durch die Überlagerung von Eingriff und Bestand ergeben sich die beiden Eingriffs-

typen A I sowie A II.

Grundsätzlich wurde dem Minimierungsgebot Rücksicht getragen. So ist für 50% der Gebäude eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen. Außerdem wird je 10 Stellplätze die Pflanzung eines Hochstammes, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm, festgesetzt. Aufgrund dieser weit reichenden Festlegungen wurden die Faktoren auf 0,4 für den Eingriffstyp A I sowie 0,8 für den Eingriffstyp A II bestimmt.

Dementsprechend ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 22.047 m². Dem stehen Ausgleichsflächen von 22.144 m² gegenüber. Der Eingriff ist damit ausgeglichen. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe umfassen die Verlegung und Renaturierung des geradlinigen Fiederbachs. Vergleicht man den geradlinigen Graben des Fiederbachs im Bestand mit dem renaturierten naturnahen Gewässer, so ergibt sich eine deutliche Aufwertung.

Immissionsschutz:

Das neue Gewerbegebiet liegt in einem stark durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich zwischen Bundesstraße (DTV = ca. 16.000 Kfz/24h) und Kreisstraße (DTV = ca. 9.000 Kfz/24h). Das geplante Autohaus hat nachts keinen Betrieb, deshalb sind nur die Emissionen am Tag zu berücksichtigen. Einen besonderen Schutz beanspruchen die sechs südwestlich an der Speckmannshofer Straße gelegenen bestehenden Wohnhäuser im Außenbereich. Deshalb wird grundsätzlich der gewerbliche Bereich südwestlich der neuen Erschließungsschlagstraße als Gewerbegebiet mit Einschränkung eingeplant.

Um die Auswirkungen genauer ermitteln zu können, wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt. Das Gutachten sieht im Ergebnis eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vor. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten. Für die nördliche Gewerbefläche ist tags ein Kontingent von 60 dB und nachts von 47 dB zulässig. Für die südliche eingeschränkte Gewerbefläche ist tags ein Kontingent von 60 dB und nachts von 40 dB zulässig.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um Zusatzkontingente LEK von 9 dB bzw. 12 dB.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen hat mit der Bauaufsichtsbehörde eine Abstimmung hinsichtlich der Einhaltung der immissionsrechtlichen Festsetzungen zu erfolgen und ist vom Antragsteller ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung:

Die öffentliche Auslegung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.08.2014 vom 11.08. bis 11.09.2014 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Während der Frist gingen keine Anregungen ein.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sechs abwägungsrelevante Stellungnahmen.

Durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden wurde aufgrund des vorliegenden geotechnischen Berichts die zum Zeitpunkt der Beteiligung geplante Versickerung durch Rigolen aufgrund der vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse als kritisch angesehen. Mittlerweile ist die Einleitung des Niederschlagswassers über zwei korrespondierende Regenrückhaltebecken in den Fiederbach geplant und vor Ort mit dem WWA Weiden vorabgestimmt. Ein entsprechender Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Durch die Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Städtebau, wurde die Aufnahme der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gefordert; dem wurde entsprochen. Weiterhin wurde gefordert, bereits in der Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung die naturschutzfachlichen Erfordernisse darzustellen.

Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Generell erfolgte die Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs bereits mit dem vor Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführten wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren zur Verlegung und Renaturierung des Fiederbachs.

Die Teilnehmergeinschaft Karmensölden monierte die Problematik des erhöhten Verkehrsaufkommens und die daraus resultierenden Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr. Hier wird auf den Ausbau der Stichstraße mit einer Breite von 7,00 m, das Be- und Entladen für das Autohaus innerhalb der Gewerbeflächen sowie die Beschilderung des weiteren Verlaufs des beschränkt öffentlich gewidmeten Flur- und Waldwegs verwiesen.

Zwei weitere Einwendungen beziehen sich auf Leitungstrassen von Versorgungsträgern (Deutsche Telekom, E.ON). Hier wird auf den Schutz der Leitungen Bezug genommen. Bei der weiteren Planung ist dies zu berücksichtigen.

Der Zweckverband Nahverkehr verweist auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Ein beidseitiger Gehweg ist aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht notwendig, die Sicherheit für Fußgänger ist durch die Errichtung einer direkten Fußgängeranbindung gewährleistet.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Zur Ausweisung des Baugebiets wird ein Bebauungsplanverfahren mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Vor dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat muss der Erschließungsvertrag abgeschlossen sein. Eine Baugenehmigung ist frühestens nach dem Satzungsbeschluss möglich.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 109. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Es ist vorgesehen, die Kostenübernahme der Erschließungsmaßnahme in einem Erschließungsvertrag mit dem Investor zu regeln. Die Stadt Amberg muss aber darüber hinaus die Ampelkosten und die Kosten für die Gehwegverbindung zur nördlichen Bushaltestelle übernehmen; dafür sind 240.000 € für den Haushalt 2015 in 1. Priorität angemeldet.

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

Unterhalt der neuen, zur Erschließung notwendigen Ortstraße und der Ampelanlage

Alternativen:

Derzeit stehen keine weiteren Grundstücke zur Neuausweisung zur Verfügung.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08.2014
2. Entwurf der 109. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 08.10.2014
3. Begründungsentwurf zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 08.10.2014
4. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 08.10.2014
5. Begründungsentwurf und Umweltbericht des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.10.2014
6. Abwägung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
7. Perspektivischer Vorentwurf des neuen Autohauses
8. Geländeschnitte und Übersichtslageplan
9. LBP zur Hochwasserfreilegung (Auszug)
10. Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung des Büros IBAS aus Bayreuth vom 23.06.2014