

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0047/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.08.2015
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 "An den Himmelsweihern" mit 111. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren; Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	16.09.2015	Bauausschuss
	28.09.2015	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 114 „An den Himmelsweihern“ mit Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 14.09.2015, des Entwurfes zur 111. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 10.06.2015 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5

1. Das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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 Feststellung der 111. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan und die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung treten nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft bzw. werden wirksam.

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 41 „Raigering Nord“ (Rechtskraft 20.10.2001). Dieser soll mit erlangter Wirksamkeit durch den vorliegenden Bebauungsplan Amberg 114 „An den Himmelsweihern“ ersetzt werden.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Wesentlichen um eine Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplans Amberg 41 „Raigering Nord“. Ein Flächenzuwachs erfolgt durch die Aufnahme der Immenstetter Straße und des Knotenpunkts nach Aschach, ansonsten werden die Flächen im Geltungsbereich neu überplant bzw. nutzungskonform aktualisiert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde aufgrund verschiedener Probleme im Umlegungsverfahren und hinsichtlich des Immissionsschutzes bisher nicht umgesetzt.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Bauland und des Interesses eines Discounters, an der Immenstetter Straße einen Markt zu errichten und so die Nahversorgung im Ortsteil zu sichern, wurde das Verfahren reaktiviert. Mittlerweile ist auch die Stadt Amberg Miteigentümerin im Geltungsbereich.

Die Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsnutzung in Raigering wurden durch eine standortbezogenen Ergänzung des GMA- Konzepts "Standort und Wirkungsanalyse eines Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum" geklärt. Demzufolge entspricht der Standort den Zielen und Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und schließt die Versorgungslücke im Amberger Nordosten. Negative Auswirkungen im Stadtteil oder Funktionsverluste des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind nicht zu befürchten. Entsprechend wurden die Sortimentskonzepte auf nahversorgungsrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente begrenzt. Schwerpunktmäßig wird hier der kurzfristige, tägliche Nahrungsmittelbedarf gedeckt.

Bebauung

Das an der Grenze zum Landkreis bzw. zur Gemeinde Freudenberg liegende Areal schließt eine bauliche Lücke am nördlichen Abschluss des Ortsteils Raigering.

Der bisherige Bebauungsplan wurde im Grundsatz hinsichtlich Aufteilung, Erschließungsstruktur und Bauweise übernommen, aufgrund der geplanten Verkaufsflächengrößen des Einzelhandels ist der betreffende Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

Ein adäquater Übergang zum Wohngebiet wird geschaffen indem der nordöstliche Teil des Marktes ein Gründach erhalten muss, zusätzlich ist ein öffentlicher und privater Grünstreifen zur Abtrennung vorgesehen.

Eine fußläufige Verbindung zwischen Baugebiet und Nahversorger ist vorgesehen, in der Praxis muss die Anbindung nach Vorliegen der Erschließungsplanung konkretisiert werden. Hierzu fand bereits ein Gespräch mit dem künftigen Betreiber statt.

Eine spätere Weiterführung des Baugebiets nach Osten ist denkbar und gewünscht, die Anschlussmöglichkeit wurde bereits mit vorgesehen. Im Hinblick auf das Interesse der Gemeinde Freudenberg an einer Weiterplanung nach Norden und einer Gemeindegebietsänderung kann die Möglichkeit zur Erweiterung in diesem Zusammenhang untersucht werden.

Eine Aufnahme in das vorliegende Verfahren scheidet aus, da für eine Beurteilung erst weitere und neue Untersuchungen zu Kanal, Hangwasserabfluss und Immissionen der Immenstetter Straße erfolgen müssen. Da diese und die erforderliche Gemeindegebietsgrenzänderung eine erhebliche zeitliche Verzögerung bedingen sind sie im Zusammenhang mit der angedachten Weiterführung der Bebauung nach Osten zu sehen.

In den Geltungsbereich hineingekommen sind der Ausbau und die Verbesserung des Knotenpunkts Immenstetter - Raigeringer Straße. Fahrbahnteiler und Querungshilfe sollen hier als Verkehrsbremse wirken und zur Verbesserung der Fußgängersicherheit führen. Der von Aschach kommende Radweg wird innerhalb des Stadtgebiets ergänzt, das noch fehlende Teilstück liegt im Bereich der Gemeinde Freudenberg. Eine Bushaltestelle am Sondergebietsbereich ist seitens ZNAS geplant.

Für die Ableitung des Baugebietes Raigering-Nord ist eine hydraulische Aufweitung am bestehenden Kanalnetz notwendig. Von der Kapelle der Kirchengemeinde St. Joseph aus bis zum Baugebiet hin müssen alle Kanäle ausgetauscht werden.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die 111. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist erforderlich, da die Verkaufsfläche des Discounters eine Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bedingt. Die Ortsrandeingrünung wird detailgenauer dargestellt, weitere kleine Korrekturen der Flächen sind ebenfalls beinhaltet.

Grünordnung

Die Ortsrandeingrünung resultiert aus den Vorgaben des Regionalplans der dieses Trenngrün als Zielvorgabe beinhaltet. Öffentliches Grün trennt auch die Nutzungsbereiche Sondergebiet und Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der geforderten Integration des Markts in den Hang muss ein Spielraum für Böschungsf Flächen verbleiben, auch ist der im Bereich des Gehwegs geplante Kanal zu unterhalten und zu schützen.

Da durch den bestehenden Bebauungsplan bereits Baurecht geschaffen war, konnte von einer Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft abgesehen werden.

Lärmemissionen

In der Aktualisierung der Schallschutzuntersuchung wurden insbesondere die nicht zufriedenstellend gelöste Lärmschutzproblematik und die Auswirkungen des Discounters neu beleuchtet.

Die beauftragte Untersuchung des Ingenieurbüros Alfred Bartl Akustik / Bauphysik, Bericht Nr. 482_0 vom 23.01.2015 bestätigt die Möglichkeit einer Wohnbebauung ohne Lärmschutzwand mit entsprechenden immissionsrechtlichen Vorgaben und Festsetzungen für die Bebauung. Auch die Möglichkeit zur Einhaltung der TA Lärm für den Sondergebietsbereich wurde geprüft. Ein Nachweis über die Einhaltung ist nochmals im Rahmen der Baugenehmigung des Discounters vorzulegen.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Ergebnisse sind in Anlage 5 zusammen mit den Abwägungsvorschlägen dargestellt.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung ging keine Anregung ein.

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

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Notwendige Änderungen betreffen nur redaktionelle Belange oder zusätzliche Hinweise, sodass ein weiteres Beteiligungsverfahren nicht notwendig ist und der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Folgende Aspekte wurden geändert bzw. ergänzt:

- Die Bushaltestellenhinweise wurden auf Wunsch des ZNAS nochmals verschoben, dafür wurden geringfügig notwendige Korrekturen der Flächenaufteilung für Fahrbahn/Gehweg und Haltestelle vorgenommen.
- Die Parzellennummer 1 im Sondergebiet wurde in Parzellennummer 16 umbenannt.
- Bei dem Ausdruck der Textfestsetzungen war technisch bedingt eine Zeile (Vorlage 005/0037/2015, Anlage 3 Seite 3) unter Punkt 4.4 nicht ausgedruckt und somit nicht lesbar. Eine Korrektur wurde vorgenommen, die Festsetzung war bereits in identischer Form und in lesbarer Art im Aufstellungsbeschluss und der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vorhanden.

In den Hinweisteil des Bebauungsplans wurden noch folgende Sachverhalte aufgenommen:

- Gewünschte Abgrenzungen im Bereich der Verkehrsflächen
- Ausführung der Baumscheiben im öffentlichen Bereich
- Emissionen der landwirtschaftlichen Fläche

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 22.200 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß § 9 (7) folgende Fl.Nrn: 301/12 (Teilfläche Immenstetter Straße), 300, 300/2, 375/2, 375/3, 375/4, 375/21, 375/56, jeweils Gemarkung Raigering.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe unter Punkt a

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Eine Kostenschätzung für den erforderlichen Kanalaustausch beträgt brutto ca.264.000,- €
incl. NK

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Anlagen:

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 41 "Raigering Nord"
2. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Entwurf der 111. Änderung mit Begründung in der Fassung vom 10.06.2015
3. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.09.2015
4. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 16.09.2015
5. Abwägungsvorschläge in der Fassung vom 16.09.2015

.....
Markus Kühne, Baureferent