Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0009/2016** **öffentlich** **28.01.2016**
Bebauugsplanaufstellungsverfahren Amberg 128 "An der Kastler Straße" mit gleichzeitigem 123. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes **hier: Aufstellungsbeschluss** **1**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Frau Bärbel Neumüller**		
Beratungsfolge	**02.03.2016 Bauausschuss** **14.03.2016 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans Amberg 128 „An der Kastler Straße“ in der Fassung (i.d.F.) vom 02.03.2016 und des Entwurfes zur 123. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 02.03.2016

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Das zu überplanende Areal liegt zwischen Kastler Straße, Hockermühlstraße und Nürnberger Straße und wird derzeit größtenteils noch als Autohaus genutzt. Nach dessen geplanter Verlagerung an einen anderen Standort sollen die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Die Flächengröße, der Standort an der Achse der B85 und gleichzeitig Übergang zur Innenstadt, sowie die zu erwartende Nutzung gebieten eine Regelung der Baurechte durch einen Bebauungsplan. Da für das Gelände bereits ein Investor vorstellig wurde lassen sich auch erste grundsätzliche Ziele hinsichtlich Nutzung, Zufahrten und Baustrukturen definieren.

Aufgrund Lage und Größe des Areals sowie resultierender Verkaufsflächengrößen wird in jedem Fall eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich. Das vorhandene Gewerbegebiet wird nach der Neuorientierung durch die Stellung im städtischen Kontext, die Topografie und Verkehrsanbindung keine klassische Gewerbenutzung mehr erfahren, geplant ist daher eine bedarfsorientierte Ausweisung als Sondergebiet für Einzelhandelsnutzung.

Die verschiedenen Aspekte die sich durch die Lage an 2 Hauptverkehrsachsen, die Flächengrößen- und Nutzungsmöglichkeiten, die Umgebungsbebauung und den Altbestand ergeben sind im Laufe des Verfahrens zu koordinieren. Die mögliche neue Nutzung muss in Abstimmung mit den Auswirkungen des Vorhabens definiert werden. Entsprechend sind die Festsetzungen in einem

Bebauungsplan zu treffen.
Untersucht werden müssen:

- Nutzungsauswirkungen
- Städtebauliche Gestaltung und Einfügen
- Verkehrsauswirkungen
- Umweltauswirkungen

Einzelhandelsaspekte

Die derzeitigen Bauabsichten beinhalten hauptsächlich Flächen für Einzelhandels- und Nahversorgungsnutzung, geplant sind aber auch Systemgastronomie, Fitness und Gesundheitseinrichtungen.
Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA vom April 2011 ist der Spagat zwischen der Begrenzung der Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt einerseits und der Bedeutung von attraktiven Fachmarktstandorten für den Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Funktion andererseits dargestellt.
Die Entwicklung auf dem Areal erfordert daher eine Untersuchung und Analyse im Rahmen des bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts bzw. eine diesbezügliche Ergänzung. Die Auswirkungen, gegebenenfalls die Ergänzungsfunktion und die Wechselwirkungen für die Innenstadt und deren 1b Lagen bzw. sonstige zentrale Versorgungsbereiche sind genau zu definieren.
Weiterhin sind für die Festsetzung im Bebauungsplan Aussagen zu Sortiments- und Größenstruktur sowie zu Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Ärzte, Gastronomie, Kultur, Bildung, Freizeitanlagen) zu treffen. Beachtung sollte auch die Lage hinsichtlich „autokundenorientierten Standort“, bzw. zur Bedeutung der Weiterentwicklung der Achse B 85 durch Amberg finden.

Städtebauliche Aspekte

In Vorgesprächen wurde bereits die Bedeutung des Vorhabens für das Ortsbild als Eingang in den Innenstadtbereich und Lage an den meistbefahrenen Straßen Ambergs hervorgehoben.
Das Gelände steigt im Verlauf der Nürnberger Straße um ca. 7 Meter an, quer zur Kastler Straße beträgt die Höhendifferenz ebenfalls nochmals bis zu 4,5 Meter. Demnach spielt die Topografie bei der Überplanung des Geländes eine erhebliche Rolle und muss im Vorhaben entsprechend Berücksichtigung finden.
Als grundsätzliche Gestaltungsrichtung wurde zusammen mit dem Investor eine geländeangepasste Entwicklung mit gestaffelten Baukörpern vereinbart. Zur Nürnberger Straße hin sollen dabei höhere Kopfbauten prägend und raumbildend wirken. Die mögliche vielfältige Nutzung erfordert auch ein Werbeanlagenkonzept.
Höhen, Baufelder für Gebäude und Stellplätze sowie gestalterische Festsetzungen werden im Bebauungsplanfortschritt erarbeitet.

Verkehrsaspekte

Die umliegenden Straßen und Knotenpunkte zählen zu den stark belasteten Bereichen im Stadtgebiet mit Rückstau in den Spitzenstunden. Bei den Abbiegemöglichkeiten existieren Einschränkungen; nicht möglich ist z.B. ein Linksabbiegen von der Hockermühlstraße in die Kastler Straße und von der Kastler Straße in die Nürnberger Straße.
Die Auswirkungen des Vorhabens werden in einem Verkehrsgutachten untersucht und dargestellt, ein Angebot liegt bereits vor.
Gegebenenfalls sind abhängig vom Ergebnis der Untersuchung Ertüchtigungen der Knotenpunkte erforderlich. Vorschläge bzw. Ausbauvorentwürfe für die Kreuzungen Hockermühl-/Fugger-/ Kastler

Straße und Hockermühl-/ Nürnberger-/ Infanteriestraße liegen bereits seit längerem vor und sind im westlich anschließenden Bebauungsplan Amberg 25A „An der Fuggerstraße“ enthalten (siehe Anlage). Die bestehende Zu-/ Abfahrt in die Nürnberger Straße soll zur besseren inneren Verkehrsverteilung erhalten und in Absprache mit dem staatlichen Bauamt mit Abbiegespur ausgebaut werden.
Aufgrund der Nähe zur Altstadt und der Fachhochschule sind Geh- und Radwegeverbindungen sowie Querungsmöglichkeiten von großer Bedeutung. Von Seiten der Stadtplanung wird die Möglichkeit eines Radwegeverbunds südliche Nürnberger Straße- Kastler Straße auch im Hinblick auf den Schulweg zur Realschule- geprüft. Diese Thematik sowie eventuelle Querungshilfen sind im Verfahren abzuklären und mit den zuständigen Verkehrsplanern und Sicherheitsexperten abzustimmen.

Umweltaspekte

Südlich des Areals dominiert Wohn- und Mischgebietsbebauung. Der Schallimmissionsschutz für die Bebauung und die Anlieger ist in Abhängigkeit zur Nutzung, den zulässigen Sortimenten und der errechneten Verkehrsbelastung zu untersuchen, eine Vorbesprechung mit dem beauftragten Büro fand bereits statt.
Aufgrund der früheren Tankstellennutzung sind nach Rücksprache mit dem Amt für technischen Umweltschutz schädliche Einträge in den Untergrund nicht auszuschließen. Daher ist im Zuge des Verfahrens auch ein Altlastengutachter zu beauftragen eine historische Recherche vorzunehmen um mögliche Schadensschwerpunkte zu lokalisieren. Gegebenenfalls ist ein Konzept zur Untersuchung und Sanierung zu erstellen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Kastler Straße und den Randstreifen der Nürnberger Straße, da hier gegebenenfalls durch Zufahrten und Geh/- Radwegausbau Änderungen erfolgen müssen. Westlich schließt unmittelbar der Bebauungsplan Amberg 25A „An der Fuggerstraße“ an. Überplant werden die Flur Nummern 1525 (Kastler Straße), 1531, 1531/3, /5, /6, /7, 1531/9, 1547/8, 1531/4 (Teilfläche Nürnberger Straße), alle Gemarkung Amberg. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 24.450 m².

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

- Der Beschluss wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 13 vom 04.04.1924. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

---

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

---

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:

Anlagen:
1. Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Entwurf der 123. Änderung
2. Vorentwurf des Bebauungsplans Amberg 128 „An der Kastler Straße“ mit Geltungsbereich, M 1:2000
3. Übersichtsplan mit wesentlichen Verknüpfungspunkten und Ausschnitt aus dem angrenzenden Bebauungsplan Amberg 25A „An der Fuggerstraße“

.....

Markus Kühne, Baureferent