Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0014/2012** **öffentlich** **27.01.2012**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 107 "Pfalzgrafenring"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Frau Bärbel Neumüller**		
Beratungsfolge	**15.02.2012 Bauausschuss** **05.03.2012 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanentwurfs **Amberg 107 " Pfalzgrafenring"** in der Fassung (i.d.F.) vom 15.02.2012

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. 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.

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 30 „Pfalzgrafenring" (Rechtskraft 06.04.1996). Dieser soll mit erlangter Wirksamkeit durch den vorliegenden Bebauungsplan Amberg 107 „Pfalzgrafenring" ersetzt werden.

Sachstandsbericht:

Ausgangspunkt für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist eine Bauabsicht für die noch unbebauten Flächen am Pfalzgrafenring, gegenüber der Einmündung der Bayreuther Straße. Auf dem bisher als Tankstelle und Unfall- KFZ- Abstellfläche genutzten Areal soll ein 3- geschossiges Einrichtungshaus mit Büronutzung und Wohnungen in den Obergeschossen realisiert werden.

Das betreffende Areal ist bereits mit dem Bebauungsplan Amberg 30 „Pfalzgrafenring" beplant. Der Bebauungsplan wurde 1996 rechtskräftig.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flächen zwischen Vils, Stadtgraben, Pfalzgrafenring und Ziegeltor. Die Aufstellung erfolgte damals anlässlich des Neubaus der Anlagen des Hotels und Wohn- und Geschäftshauses Pfalzgrafenring 1-3 einschließlich öffentlicher Tiefgarage.
Beim Abgleich der Rahmens des beantragten Neubauvorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ergaben sich verschiedene Abweichungen.
Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Genehmigungsmöglichkeit im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans geprüft, aufgrund der Summe der Überschreitungen ist eine Befreiung von den Festsetzungen jedoch nicht mehr möglich.
Die damaligen, grundlegenden städtebaulichen Maßgaben sind jedoch erfüllt. Sowohl die Struktur als auch die Proportion der Bebauung fügen sich städtebaulich sehr gut ein und bilden die notwendige Fortsetzung und ein räumliches Pendant für das bestehende Hotel- und Geschäftshaus. Auch die Nutzung und Geschossigkeit entsprechen den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans.
Entstehen soll eine moderne, 2-teilige Bebauung mit je 3 Geschossen und Flachdach, als Gelenk fungiert ein Verbindungsdach.

Die durch die oberirdische Anlage der Stellplätze bedingte hohe, Grundflächenzahl soll durch die Begrünung der Flachdachflächen ausgeglichen werden. Dadurch können ungestörte, zusammenhängende Flächen entstehen.

Da es wünschenswert ist, dass die bisherige Brachfläche saniert und einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird und die geplante Bebauung sich städtebaulich einfügt, soll diese Baumöglichkeit als städtebauliches Ziel übernommen werden.
Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 heutigen Anforderungen an das Areal in verschiedenen Punkten nicht mehr entspricht bzw. gerecht wird, ist er zu überarbeiten.
Unter anderem der schwierige Zuschnitt des Grundstücks und die sonstigen Rahmenbedingungen wie Verbot oberirdischer Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen, eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit und die durch das Mischgebiet verlaufenden Versorgungsleitungen wie Kabeltrasse und städtischer Kanal erfordern eine Neuordnung und Anpassung an die heutigen Bedürfnisse.
Darüber hinaus bedürfen auch verschiedene Sachverhalte im Bereich der bestehenden Nutzung Klärungs-, Aktualisierungs- und Überarbeitungsbedarf.
Da ein Änderungsverfahren somit den gesamten Geltungsbereich betrifft, wird eine Neuaufstellung erforderlich.

In diesem Verfahren sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen, auf die heutigen Anforderungen abzustellen, zu ergänzen und folgende Themen aufzuarbeiten:

- Eindeutigkeit der Darstellung der Erschließung, Unterscheidung in öffentlich und privat, Ergänzung der Straßenbegrenzungslinie.
- Anpassen der Erschließungsanlagen an den tatsächlichen bzw. erforderlichen Ausbau- und Widmungszustand, Verbesserung der Situation hinsichtlich der Einmündungen des Geh- und Radwegs zum Stadtgraben sowie der Einmündung und Wendemöglichkeiten am Ziegeltor.
- Klarstellung der Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.
- Umgang mit den bestehenden und erforderlichen oberirdischen Stellplätzen und den bestehenden Garagen/ Carports. Stellplatznachweise, überprüfen der Erfordernis und Festsetzung von oberirdischen Stellplätzen
- Definition der Nutzung des Hinterliegerbereichs im Mischgebiet. Zulässig sind im damaligen Bebauungsplan weder Stellplätze noch Bebauung, die bestehenden Wohngebäude besitzen nur Bestandschutz aber kein Baurecht.
- Abarbeiten des Immissionsschutzes. Im bestehenden Bebauungsplan sind die Auswirkungen des Verkehrslärms nicht thematisiert. Bei einer Verkehrsbelastung von über 30.000 KFZ/24h und einer Nutzung als Mischgebiet ist die Erstellung einer immissionsrechtlichen Stellungnahme erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sollen definiert und in die künftigen Festsetzungen eingearbeitet werden.
- Abarbeiten der Altlastenproblematik. Die Altlasten sind bisher nur als Fläche dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Bedeutung durch eine Detailuntersuchung abzuklären und ein Sanierungskonzept zu erstellen. Für die Fläche 1880/4 liegt bereits ein Konzept vor, die Sanierung erfolgt voraussichtlich im Juli / August dieses Jahres durch die Stadt Amberg.
- Klärung des Umgangs mit den für die bestehenden Kabel und den Kanal erforderlichen Schutzstreifen bzw. Dienstbarkeiten
- Erweiterung der Grünfläche im südwestlichen Bereich (private Grünfläche), Wahrung der Blickbeziehung zur Altstadt

Zu Prüfen ist darüber hinaus:

- Umgang mit dem städt. Grundstück Fl.Nr. 1880/2 bzw. des südlichen Teilbereichs (mit Kanal, Kabeltrasse und entspr. Dienstbarkeit)
- Bereinigung des Schilderwalds am Pfalzgrafenring
- Grundstücksbereinigungen und Grenzkorrekturen, die vorhandenen Grenzüberbauungen mit Stellplätzen und Nebenanlagen sind zu prüfen, gegebenenfalls ist eine Anpassung durchzuführen.

Das Areal ist im Standortüberblick des Einzelhandelskonzepts nicht dargestellt, in der näheren Umgebung liegt lediglich der Versorgungsstandort Pfalzgrafenring / Kaiser-Ludwig-Ring.
Die Sortimente Möbel-Küchenmöbel sind als nicht innenstadtrelevant eingestuft.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen der Flächendarstellungen bzw. - Aufteilungen wird ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht erforderlich.
Der Geltungsbereich überdeckt den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Amberg 30 „Pfalzgrafenring, im Bereich des Durchgangs Fronfeste ist eine Anpassung an die geänderten Wegebeziehungen vorgenommen worden.
Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke:
Fl.Nr. 1864/2 (Teilfläche TF), 1877, 1878, 1880, 1880/2, 1880/3, 1880/4, 1880/5, 1880/6, 1880/7, 1881, 1881/4, 1881/5, 1885(TF), 1885/1 (TF), 1885/2 (TF), 1886, 1886/1, 1888, 1889/1 (TF), 1889/2 (TF), Gemarkung Amberg.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

.....

Markus Kühne
Baureferent

Anlagen:

1. Ansicht bisherige Nutzung (Luftbild und Foto)
2. Bebauungsplan von 1996
3. Neuer Geltungsbereich mit Darstellung der städtebaulichen Struktur und der Nutzungsabschnitte
   alle in der Fassung vom 15.02.2012