Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0046/2014** **öffentlich** **02.09.2014**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" mit 107. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	**17.09.2014 Bauausschuss 20.10.2014 Stadtrat 29.09.2014 Stadtrat 17.11.2014 Stadtrat**	

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 110 "Sondergebiet Pfistermeisterstraße" mit Festsetzungen und Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 17.09.2014 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 4

1. das Abwägungsergebnis über die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

Der Flächennutzungsplan 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.

<u>Sachstandsbericht:</u>

a) <u>Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung</u>

Vorhaben
Das überplante Areal befindet sich im Stadtteil Dreifaltigkeit zwischen Pfistermeisterstraße und Emailfabrikstraße. Der Geltungsbereich beinhaltet hauptsächlich das städtische Grundstück Fl.Nr. 2162/8. Auf dem ehemaligen Fabrikareal wird bereits seit 1976 ein Verbrauchermarkt samt Parkplätzen betrieben. Der auf dem Gelände vertretene Einzelhandelskonzern beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben und das veraltete Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen.
Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA von 2011 ist das Areal als

Nahversorgungsstandort 1. Stufe klassifiziert. Die Sicherung und Regelung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs an diesem integrierten Standort soll durch den Bebauungsplan erfolgen. Daher werden in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept die Sortimente und die Aufteilungsmöglichkeiten bestimmt. Weiterhin werden sowohl der für großflächigen Einzelhandel erforderliche Gebietscharakter "Sondergebiet" als auch die städtebaulichen Komponenten nach heutigen Maßstäben festgesetzt. Der Ausbau der Verkehrsanbindung zur Emailfabrik/ Jahnstraße ermöglicht eine bessere Einbeziehung der derzeitigen Versorgungslücke in Richtung Raigeringer Höhe.
Die bestehende Nutzung des Grundstücks entspricht in Größe und Art in etwa dem geplanten Vorhaben.

Verfahren
Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird ist für die Flächennutzungsplanberichtigung keine Regierungsgenehmigung erforderlich, der Bebauungsplan kann unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss in Kraft treten.
Eine Umweltprüfung wird trotz des beschleunigten Verfahrens gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt, da das Vorhaben mit ca. 1900 m² Verkaufsfläche in den Vorprüfungsbereich nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG fällt.
Das Planungskonzept wurde mit dem künftigen Erwerber und Bauherrn abgestimmt. Aufgrund verschiedener Änderungen (Vorlage 005/0026/2014 wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die Auslegung fand vom 28.07. bis 28.08.2014 statt. In etwa im gleichen Zeitraum wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erschließung und Verkehr
Durch die Lage des Baufensters wird eine zusätzliche Verkehrserschließung von Norden über die Achse Jahnstraße/ Emailfabrikstraße möglich. In den Geltungsbereich integriert ist der für das Vorhaben erforderliche, adäquate Ausbau dieses Knotenpunkts. Der Ausbau soll durch den Bauvorhabensträger erfolgen, mit diesem wurde der Abschluss eines Erschließungsvertrags vereinbart, der bis zum Satzungsbeschluss im Stadtrat vorliegen muss.
Im Bebauungsplan ist die Parkplatzerschließung von der Pfistermeisterstraße aufgrund hoher Unfallzahlen auf eine Einfahrt beschränkt. Wenn sich allerdings die Unfallzahlen aufgrund der angeordneten verkehrsrechtlichen Verbesserungsmaßnahmen (Ausstattung des Knotenpunkts in der Obermeierstraße mit „Halt, Vorfahrt gewähren“ Schildern, Grenzmarkierung südwestlich der Zufahrt) verringern kann u.U. eine Ein– und Ausfahrt beibehalten werden. Damit wären sowohl ein gleichmäßiger Verkehrsfluss gewährleistet als auch den Bedürfnissen des künftigen Betreibers entsprochen worden. Ausgeführt wurden bisher die "Halt, Vorfahrt gewähren" Beschilderung und die zugehörigen Haltelinien.
Die Entscheidung liegt nach Auswertung der Ergebnisse der Verbesserungsmaßnahmen bei der Verkehrsbehörde.
Zur Erläuterung der fußläufigen Erschließung des Parkplatzes wird auf die Anlage 5 (Bekanntgabe im Bauausschuss vom 12.06.2014, Vorlage Nr. 005/0034/2014) verwiesen, in der die fußläufige Erschließung dargestellt ist.

Lärmemissionen
Bei der Konzeption wurde auch darauf geachtet, die Lärmemissionen gleichmäßig zu verteilen. So sind die Anlieferungen und die Zufahrten getrennt worden, Technikräume sind in der planerischen Konsequenz nur den Parkplätzen abgewandt im Norden sinnvoll.
Zur Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen und einschlägigen Richtlinien wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth) erstellt.

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, deren Einhaltung im Bebauungsplan festgesetzt ist. Auch das Einfügen des geplanten Betriebsszenarios (Kundenparkplatz, Anlieferungen, etc.) wurde geprüft und bestätigt.

Aufgrund von Bedenken der Anlieger wurde die voraussichtlich zu erwartende Verkehrsverteilung auf die einzelnen Zu- und Abfahrten aus den Einwohnerzahlen in einem Radius von 1 km ermittelt und die Untersuchung anhand dieser Zahlen nochmals ergänzt, auch diese Untersuchungen bestätigen weiterhin die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen mit deutlichem Abstand.

Die Untersuchung und der Aktenvermerk der ergänzenden Untersuchung vom 09.05 2014, va-13.7071-v01, sind 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 erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es ergaben sich keine abwägungsrelevanten Anregungen.

Ergebnisse der erneuten Öffentlichen Auslegung

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

- Einbahnregelung für die Zufahrt Emailfabrikstraße
- Die in der schalltechnischen Untersuchung angenommene Verkehrsverteilung wird angezweifelt
- Befürchtung eines Durchgangs/- Schleichverkehrs, anbringen einer Schranke
- Anbringen eines Spiegels an der Pfistermeisterstraße
- Verbreiterung des Grünstreifens im Nordwesten zur Immissionsverringerung

Selbstverständlich wurden die Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Bebauungsplans in schalltechnischer und in verkehrsplanerischer Hinsicht untersucht. Auch die voraussichtliche Verteilung der Verkehrsanteile auf die Zufahrten wurde ermittelt und in den Untersuchungen zum Immissionsschutz berücksichtigt. Im Bebauungsplan selbst ist eine Emissionskontingentierung vorgenommen und festgesetzt worden. Alle Betriebe und Anlagen, die im Bebauungsplangebiet zugelassen werden, müssen diese Kontingente einhalten.

Auch die Untersuchung des geplanten Einzelhandelsvorhabens (inclusive aller technischen Komponenten, Parkplatz- und Lieferverkehr, sonntäglichen Backshop– Betrieb) ergab Beurteilungspegel, die die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente sicher einhalten.

Die verkehrsrechtlichen Belange bezüglich Schranke und Spiegel sind rechtlich nicht unmittelbar Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. So sind Spiegel z.B. kein Verkehrszeichen nach Straßenverkehrsordnung.

Eine Verbreiterung des Grünstreifens ist kein geeignetes Mittel zur weiteren Reduzierung der bereits als zulässig errechneten Werte, da Pflanzen Schall nicht abhalten. Eine wirksame

Verringerung der Geräusche erfordert grundsätzlich eine erhebliche Vergrößerung des Abstands (Faustregel: Reduzierung im Quadrat der Entfernung bei freier Ausbreitung). Die Einforderung einer derartigen Abstandsvergrößerung würde bei der Erschließung (aus topografischen Gründen ist eine Anbindung nur im Nordwesten möglich) und der Bebauung des Grundstücks zu erheblichen Einschränkungen führen und kann -bei der errechneten sicheren Einhaltung der Werte im vorhandenen Abstand- vom Eigentümer nicht eingefordert werden.
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 Flurnummern 2162/5 (Teilfläche), 2162/8, 2162/45, 2165/4, 2165/13, 2183 (Teilfläche), 2217/3 (Teilfläche), 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 Vermarkung. Der Ausbau ist mittels Eschließungsvertrag 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:

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 17.09.2014
3. Begründungsentwurf mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.09.2014
4. Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 17.09.2014
5. Darstellung der fußläufigen Erschließung des Parkplatzes, Fassung vom 02.07.2014

.....