

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0037/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	12.05.2015
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 "An den Himmelsweihern" hier: Auslegungsverfahren		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	10.06.2015	Bauausschuss
	22.06.2015	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 10.06.2015, 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 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

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 Maßnahme mit Art der Ausführung

Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Raigering, östlich der Immenstetter Straße an der Grenze zum Landkreis Amberg- Sulzbach bzw. der Gemeinde Freudenberg.

Das Areal am Ortsrand ist noch unbebaut, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 41 „Raigering Nord“ wurde aber bereits Baurecht geschaffen.

Dieser Bebauungsplan konnte aufgrund von Problemen im Umlegungsverfahren und hinsichtlich des Baus einer privaten Lärmschutzwand nicht umgesetzt werden. Zwischenzeitlich haben sich sowohl die Eigentumsverhältnisse geändert als auch ein Interessent für den geplanten Nahversorgungsstandort an der Immenstetter Straße gefunden. Auch die Stadt Amberg ist Miteigentümer im Geltungsbereich.

Mit einem neuen Bebauungsplan sollen daher die nötigen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des Nahversorgers und die Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Zur Abklärung der Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsnutzung in Raigering wurde eine standortbezogene Ergänzung des GMA- Konzepts beauftragt: "Standort und Wirkungsanalyse eines Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum". Darin wurde eine umfassende Untersuchung des Standorts und der angestrebten Verkaufsfläche (in der Summe ca. 1400 bis 1500 m²) im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Stadt, den Stadtteil und die bestehenden Nahversorgungsstandorte vorgenommen.

Die Untersuchung attestiert dem Standort eine hohe Bedeutung als Nahversorgungsstandort und integrierte Standortlage. Der Standort entspricht den Zielen und Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und schließt die im Konzept bereits definierte Versorgungslücke im Amberger Nordosten. Negative Auswirkungen im Stadtteil oder Funktionsverluste des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind nicht zu befürchten. Die Sortimentskonzepte werden auf nahversorgungsrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente begrenzt. Schwerpunktmäßig soll hier der kurzfristige, tägliche Nahrungsmittelbedarf gedeckt werden.

Bebauungskonzept

Hinsichtlich Aufteilung, Erschließungsstruktur und Bauweise wurden die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans im Grundsatz übernommen, aufgrund der geplanten Verkaufsflächengrößen des Einzelhandels muss der betreffende Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.

Um ein Einfügen des Discounters und der Stellplatzflächen zu verbessern und hohe Böschungen und Stützmauern zu vermeiden, soll die Bebauung weitgehend in den Hang integriert, die Dachflächen teilweise begrünt werden. Eine private fußläufige Verbindung zwischen Baugebiet und Nahversorger über den Gehweg ist zulässig.

Die Grundstücksgrößen der Wohnbebauung sind der Hanglage hinsichtlich Geländeverlauf und erforderlichen Böschungen angemessen, im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht ein zusätzliches Baugrundstück. Eine dichtere Bebauung scheidet aus topografischen Gründen aus, da die hierfür erforderlichen Terrassierungen und Stützmauern dem städtebaulichen Wunsch nach Erhalt der Topografie entgegenstehen.

Eine spätere Weiterführung des Baugebiets nach Osten ist denkbar und gewünscht. Eine Anschlussmöglichkeit wurde bereits mit vorgesehen.

Erschließung

Der Knotenpunkt Immenstetter - Raigeringer Straße wird durch bauliche Maßnahmen verbessert. Neben einem Baumtor und einem Fahrbahnteiler als Verkehrsbremse soll eine Querungshilfe zur Verbesserung der Fußgängersicherheit führen, da sich durch den Markt die Fußgängerfrequenz erhöht. Der von Aschach kommende, am Ortsrand bisher beendete Radweg soll zumindest bis zur Immenstetter Straße und der Querungshilfe weitergeführt werden. Eine Bushaltestelle am Sondergebietsbereich ist 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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht im westlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit Einschränkung vor. Aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zusätzlich wird die Ortsrandeingrünung bis zur Immenstetter Straße nicht mehr nur als Signatur sondern als öffentliche Grünfläche flächenbezogen dargestellt.

Korrigiert werden die (geringfügigen) Unterschiede im Hinblick auf die Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet.

Grünordnung

Die Ortsrandeingrünung resultiert aus den Vorgaben des Regionalplans der dieses Trenngrün als Zielvorgabe beinhaltet.

Öffentliches Grün wird auch als Abtrennung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche Sondergebiet und Allgemeines Wohngebiet eingesetzt. Zum einen muss hier ein Spielraum für Böschungflächen verbleiben, zum anderen ist der im Bereich des Gehwegs geplante Kanal zu schützen. Die privaten Grünflächen im Sondergebietsbereich sind zusätzlich zur Abrundung des Einfügens in die Topographie und den Straßenbereich vorgesehen.

Lärmmissionen

Da der Lärmschutz ein wesentlicher Punkt für die Planung ist, wurde eine Aktualisierung der Schallschutzuntersuchung in Auftrag gegeben. Abzuklären waren insbesondere die nicht zufriedenstellend gelöste Lärmschutzwandproblematik und die Auswirkungen des Discounters.

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.

Gleichzeitig wurden die grundsätzlichen Möglichkeiten der Einhaltung der TA Lärm für den Sondergebietsbereich geprüft. Ein Nachweis über die Einhaltung ist im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen.

Ergebnisse der bisherigen, frühzeitigen Beteiligungsverfahren

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen ein.

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

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Wo eine Notwendigkeit zur Anpassung erforderlich war, wurde der Bebauungsplanentwurf dementsprechend weiter bearbeitet.

- Begrünungsvorschriften für die Stellplatzflächen wurden eingefügt.
- Die Fahrbahnteilung der Immenstetter Straße wurde weitergeplant, die Breiten teilweise korrigiert.
- Lärmschutzfestsetzungen wurden ergänzt und verfeinert.
- Weitere Hinweise zu Versickerung etc. eingefügt.
- Die Haltestelle des ÖPNV eingetragen, der Geltungsbereich im Haltestellenbereich erweitert.
- Die Ausweisung der Erschließung des Wohngebiets als VBB dargestellt
- Bemaßungen wurden ergänzt.

Von Seiten der Nachbargemeinde Freudenberg erfolgte eine Anregung zur Baugebietserweiterung nach Norden. Aufgrund der langwierigen Vorarbeiten zur Prüfung der grundsätzlichen Realisierungsmöglichkeiten (Immissionsschutz, Entwässerung, Grabenverlauf im Hangbereich, Umlegung etc.) würde das gesamte Bebauungsplanverfahren zeitlich weit in die Länge gezogen. Die Entscheidung darüber wurde daher auf den geplanten nächsten Bauabschnitt, die Weiterführung des Baugebiets nach Osten verlegt, zwischenzeitlich können die erforderlichen Vorarbeiten durchgeführt werden.

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 Raiering.

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 Maßnahme (davon an zusätzlichen
Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

.....
Markus Kühne, Baureferent

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 10.06.2015
4. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.06.2015
5. Abwägungsvorschläge in der Fassung vom 10.06.2015