

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0025/2005
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	24.03.2005
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 86 "An der Welslerstraße" Aufstellungsbeschluss Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung und zur vorgezogenen Beteiligung von Trägern öffentliche Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Babl		
Beratungsfolge	13.04.2005	Bauausschuss
	25.04.2005	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 86 „An der Welslerstraße“ auf der Grundlage des Vorentwurfes in der Fassung vom 13.04.2005.
- die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die vorzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Bürgerbeteiligung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass:

Ein Marken-Discounter (überwiegend Lebensmittel) plant die Errichtung eines neuen Marktes auf den aufgegebenen Grundstücken der Firmen südwestlich der Welslerstraße und auf einem Restgrundstück des Rammertshofer Weges, das noch gewidmet ist, aber nur noch für Leitungszwecke verwendet wird.

Die gesamte ältere Bebauung im Bereich der inneren Fuggerstraße ist heterogen und städtebaulich weitgehend ungeordnet entstanden. Die fraglichen Grundstücke sind zwar erschlossen, aber die Welslerstraße ist in den Verkehrsspitzenstunden an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt. Im Umfeld müsste der gesamte Bereich bis zu den Bundesstraßen städtebaulich geordnet und mit einer ausreichenden inneren Erschließung versehen werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Welslerstraße, Fuggerstraße und den Bundesstraßen 85 und 299 erforderlich.

2. Planungskonzept:

Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung dargestellt; lediglich das Handwerkskammer-Gelände ist als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke eingetragen (vgl. Anlage 1). Im Nordosten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg XXV A „An der Fuggerstraße“ an, welcher an der hinteren Welslerstraße Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, an der vorderen Welslerstraße Gewerbegebiet festsetzt. Wegen bestehender großer Betriebe und der Vorbelastung durch Verkehrslärm ist auch bei einer Neuplanung nur ein Gewerbegebiet sinnvoll, die bestehenden Wohnnutzungen sollten längerfristig aufgegeben werden.

Für die Ansiedlung neuer Betriebe erscheinen drei wesentliche planerische Voraussetzungen geboten: die Ertüchtigung des Knotenpunktbereiches Rammertshofer Weg – Welslerstraße - Fuggerstraße, die Ergänzung der inneren Erschließung und die städtebauliche Ordnung und Verbesserung (vgl. Anlage 2).

Weil die Welslerstraße derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg XXV A „An der Fuggerstraße“ enthalten ist, muss dessen Grenze entsprechend abgeändert werden.

3. Veränderungssperre:

Da die Planungsüberlegungen der Discount-Kette offensichtlich schon weiter gediehen sind, und die fraglichen Grundstücke grundsätzlich als erschlossen gelten, ist zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre zumindest für den fraglichen östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes erforderlich (vgl. Vorlage Nr. 005/0026/2005).

(Unterschrift Referatsleiter)

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Bebauungsplanvorentwurf Amberg 86 „An der Welslerstraße“ i.d.F. vom 13.04.2005