

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0017/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.03.2015
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" hier: Grundsatzbeschluss zur baulichen Nutzung auf Standortmodul C und zur Kleingartenanlage "Am Bergsteig"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Angela Tiefel/Frau Gerhild Vonhold		
Beratungsfolge	25.03.2015	Bauausschuss
	20.04.2015	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat und der Stadtrat beschließt:

1. Nach Abwägung der Standortbedingungen ist eine Gewerbegebietsnutzung südlich der Straße „An den Franzosenäckern“ im neuen Bebauungsplan AM 113 „Gewerbegebiet-Ost II“ auszuweisen. Verkaufsflächen bis max. 800 m² für nicht-innenstadtrelevante Sortimente und Gastronomieflächen sind auf den direkt an das bestehende Sondergebiet angrenzenden Flächen (Flurnr. 457/1; 478/5; 455; 480/4; 482/8; 483/5; 454 und nördliche Teilfläche 487/10) möglich.
2. Die Kleingartenanlage „Am Bergsteig“ in der Größe der Bestandsfläche vom 25.03.2015, also im Bereich der Grundstücke Flurnr. 449, 490/1, 490/18, 490/21, 494, 495, 496, 497 und 499, alle Gemarkung Gärnersdorf, ist zu erhalten. Der Bebauungsplan Amberg LXIII „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“ bleibt weiterhin rechtskräftig.

Sachstandsbericht:

1.1 Gutachten zu den Standortentwicklungsperspektiven im Gewerbegebiet Ost

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ein Nutzungskonzept erarbeitet. Es dient der Fortentwicklung und Konkretisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg für den bedeutenden Standort Gewerbegebiet Ost. Da viele der Flächen im Baugebiet noch ungenutzt sind, ist eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes sinnvoll. Wenn Sondergebietsflächen ausgewiesen werden sollten, wird die Empfehlung ausgesprochen, wie auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg bereits formuliert, die zukünftige Einzelhandelsnutzung soweit als möglich auf nicht-zentrenrelevante Sortimente zu beschränken. Vorgeschlagen wird eine Aufteilung des Baugebietes in drei Nutzungsbereiche (siehe Anlage 1).

Der Stadtrat übernimmt für die Standortmodule A und B die vom Gutachter vorgeschlagenen Nutzungen und hat in der Sitzung vom 26.01.2015 diese als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Für den Standort C wurde keine Festlegung getroffen.

1.2. Festsetzung der Art der Nutzung auf dem Standortmodul C

- Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan war die Ansiedlung eines auswärtigen Möbelmarktes südöstlich der Straße „An den Franzosenäckern“ angedacht. Um ein ausreichendes Baugrundstück für einen großflächigen Möbelmarkt zu erhalten, wäre eine Teilverlegung der Kleingartenanlage auf eine südliche Ersatzfläche erforderlich gewesen (siehe Anlage 2). Die Betroffenen der Kleingartenanlage haben sich mit Nachdruck gegen eine Verlegung der Gartenparzellen ausgesprochen. Die Kleingartenanlage ist nach dem Bundeskleingartengesetz bestandsgeschützt. Für jede Gartenparzelle müsste die Stadt Amberg einen Ersatzgarten auf einer ausgewiesenen Fläche südlich der bestehenden Gärten bereitstellen. Ein Grundstückseigentümer der Ersatzfläche ist jedoch nicht zu einem Verkauf seines Grundstücks an die Stadt Amberg bereit. Eine teilweise Verlegung der Kleingartenanlage ist unter diesen Voraussetzungen nicht realisierbar. Der Investor wird unter diesen Voraussetzungen auf einer reduzierten Fläche den Möbelmarkt nicht verwirklichen.
- Im Standortmodul C sind nur die Bereiche (Flurnr. 457/1; 478/5; 455; 480/4;482/8; 483/5; 454 und nördliche Teilfläche 487/10) an der Verbindungsstraße „An den „Franzosenäckern“ wegen der guten Verkehrsanbindung an die B 85 für die Ausweisung eines Sondergebietes mit großflächigen Einzelhandel geeignet. Das für eine Sondergebietsnutzung geeignete Baugrundstück wird durch die vorhandene Kleingartenanlage, dem Bestandsgebäude und den geplanten Erweiterungsflächen der bestehenden Sondermaschinenbaufirma begrenzt. Es hat nur noch eine Größe von ca. 13.600 m² (siehe Anlage 4). Bei der Ausweisung eines Sondergebietes könnten nicht-innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden ohne die Altstadt zu schädigen. Es handelt sich dabei um die Sortimente Zooartikel, Tier, Tiernahrung und -pflegemittel, Elektrogroßgeräte für Hausbedarf (weiße Ware), Leuchten, Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Campingartikel, Baby und Kinderartikel (großformatig), Möbel, Küchenmöbel, Teppiche, Bodenbeläge, Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke), Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, KFZ, KFZ-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien und Kohle. Verkaufsflächen für diese Sortimente werden bei Investoren nicht vorrangig nachgefragt. Es gibt keine konkreten Investorenanfragen und nach Aussage des städtischen Wirtschaftsförderers ist die Umsetzung einer Sondergebietsnutzung nicht aussichtsreich.
- Der Bebauungsplanentwurf zum Aufstellungsbeschluss sah auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses ein Sondergebiet für Erlebnisgastronomie, Live-Musik und Kleinkunstabtühne vor (Anlage 2). Die räumliche Nähe zu Wohngebieten in der Nachbargemeinde Kümmersbruck hätte eine solche Nutzung nur unter großen finanziellen Investitionen und mit Einschränkungen möglich gemacht. Diese hohen Aufwendungen haben den Grundstückseigentümer von der Nutzung durch Live-Musik und Kleinkunst Abstand nehmen lassen. Der Eigentümer beabsichtigt nicht mehr, diese Nutzung zu verwirklichen. Deshalb ist eine Festlegung als Gewerbegebiet vorgesehen. Ein Geländesprung von ca. 3 m zum südlich angrenzenden Grundstück ist für eine großflächige, ebene Ausnutzung des Grundstücks ungünstig. Für einen Teilbereich des ehemaligen Autohauses wurde inzwischen ein Umnutzungsantrag für ein asiatisches Restaurant gestellt. Die gastronomische Nutzung widerspricht dem Gewerbegebietscharakter nicht.
- Die Stadt Amberg benötigt erschlossene und sofort verwertbare Gewerbeflächen, insbesondere für das mittelständische produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe. So möchte der ansässige Betrieb für Sondermaschinenbau noch in diesem Jahr die Werkshalle erweitern und in den nächsten Jahren auf angrenzenden Flächen neue Betriebseinheiten errichten. Im Standortmodul C stehen noch ca. 35.000 m² an freier Fläche und ca. 9.700 m² eines leer stehenden Autohauses zu Verfügung. Die

Straße „An den Franzosenäckern“ könnte die räumliche Trennung von Sondergebiet und Gewerbegebiet markieren. Laut Baunutzungsverordnung sind im Gewerbegebiet auch Verkaufsflächen bis max. 800 m² zulässig. Nach Abwägung der genannten Standortbedingungen und um eine Entwicklung im sonstigen Stadtgebiet nicht zu schwächen, wird empfohlen, den ca. 35.000 m² großen Bereich südlich der Straße „An den Franzosenäckern“ als Gewerbegebiet auszuweisen. Für den direkt an das bestehende Sondergebiet angrenzenden Bereich (Flurnr. 457/1; 478/5; 455; 480/4;482/8; 483/5; 454 und nördliche Teilfläche 487/10) könnten Verkaufsflächen bis max. 800 m² für nicht-innenstadtrelevante Sortimente und eine gastronomische Nutzung zugelassen werden (siehe Anlage 3). Die Ausweisung eines Sondergebiets für Verkaufsflächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente auf der Fläche SO4 wäre auch vorstellbar, da die Fläche mit 13.600 m² für eine Verkaufsnutzung mit reduziertem Sortiment geeignet wäre, ähnlich dem genehmigten Baumarkt (11.011 m²) auf den Flächen des Standortmoduls A (siehe Anlage 4).

2. Bestandserhaltung der Kleingartenanlage „Am Bergsteig“

Zum Zwecke der Arrondierung der Gewerbeflächen und um einen besseren Grundstückszuschnitt zu erhalten, wurden 2005 zwei Teilbebauungspläne erlassen („An den Franzosenäckern“ und „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“ – siehe Anlage 5). Demnach sollte der nordwestliche Teil der Kleingartenanlage im direkten Anschluss an den südöstlichen Teil der Anlage verlegt werden. Der ursprünglich angedachte Möbelmarkt hätte auf Flächen der zu verlegenden Anlage zugreifen müssen. Die Verlegung der Teilfläche ist bis heute nicht vollzogen. Die Kleingartenanlage ist im Bestand durch das Bundeskleingartengesetz geschützt. Eine Verlegung ist nur möglich, wenn die Stadt Amberg voll erschlossene, gleich große Ersatzgärten zu Verfügung stellt. Der Eigentümer eines Grundstückes innerhalb der Ersatzfläche zeigt keine Verkaufsbereitschaft und kann zum Verkauf auch nicht gezwungen werden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Verlegung der Kleingärten vom Stadtverband Amberg der Kleingärtner e. V., vom Kleingartenverein „Am Bergsteig“ und von Teilen der Bevölkerung des Wohngebietes Bergsteig entschieden abgelehnt. Von Seiten der politischen Führung erfolgte eine Zusage zum Erhalt der bestehenden Anlage. Eine Realisierung der Teilverlegung ist unter den gegebenen Bedingungen nicht möglich und es wären zudem städtische Haushaltsmittel im sechsstelligen Bereich erforderlich. In Anerkennung der vorhandenen Rahmenbedingungen und als vertrauensbildende Maßnahme für die Pächter der Kleingärten wird vorgeschlagen, dass der Stadtrat seine Absicht zum Erhalt der bestehenden Anlage beschließt. Alle Planungen zu einer Teilverlegung sollen von der Verwaltung nicht weiter verfolgt werden.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

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:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Gliederung des Gewerbegebietes Ost in 3 Funktionsräume aus der gutachterlichen Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebietes Ost II im Oberzentrum Amberg vom November 2014, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), München;
2. Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ zum Aufstellungsbeschluss (Fassung: 18.09.2013);
3. Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ mit Festsetzung eines Gewerbegebietes auf Standortmodul C (Stand: 23.02.2015);
4. Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ mit Festsetzung eines Gewerbegebietes und einer Sondergebietsfläche auf Standortmodul C (Stand: 23.02.2015);
5. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ und aus dem Bebauungsplan Amberg LXIII „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“;