

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0050/2017
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	26.07.2017
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" mit gleichzeitigem 110. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	17.08.2017	Ferienausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 17.08.2017, des Entwurfes zur 110. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 17.08.2017 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 6

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.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass und bisherige Entwicklung

Vom Stadtrat wurde im Oktober 2011 beschlossen, das Einzelhandelsentwicklungskonzept, erstellt durch die GMA, für bestehende Bebauungspläne umzusetzen und entsprechende Änderungsverfahren einzuleiten. Im Vorfeld erfolgte dafür für das Baugebiet Gewerbegebiet Ost eine rechtliche Überprüfung des bestehenden Bebauungsplans Amberg XLIII "Gewerbegebiet Ost", bei dem sich ernsthafte Zweifel an dessen Wirksamkeit ergaben. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der bestehende Bebauungsplan aufgehoben. Da wesentliche Bereiche des Baugebiets noch nicht baulich genutzt sind und am Rande liegende Baugrundstücke als Außenbereiche ohne Baurecht einzuordnen sind, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Im Verfahrensverlauf hat sich herauskristallisiert, dass die ursprünglich angedachte Teilverlegung der Kleingartenanlage nicht mehr verfolgt werden sollte. Dies wurde auch vom Stadtrat so beschlossen. Damit war die Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Möbelmarkt, so wie zum Aufstellungsbeschluss vorgesehen, hinfällig geworden. Dieser hätte sich auch auf die zu verlegende Kleingartenfläche erstreckt. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurden im Verfahrensverlauf Veränderungssperren erlassen. Die Rechtskraft der letzten Veränderungssperre endet Anfang nächsten Jahres.

2. Planungskonzeption und Einbindung der Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel vor, auf denen bereits eine entsprechende Nutzung aufgenommen wurde. Dabei handelt es sich um das bestehende Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt, Fachmarktzentrum und Gemeinschaftsparkplatz (SO1), um den Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt beim Kreisverkehr (SO2) und um den vor kurzem errichteten Renovierungs-Discounter entlang der Leopoldstraße (SO3).

Alle anderen Flächen sind als Gewerbeflächen festgesetzt. Für die Grundstücke an den Haupterschließungsstraßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern (GE1) soll auf Grund der hohen Standortgunst durch die gute Straßenanbindung und der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe neben der rein gewerblichen Nutzung auch eine Einzelhandelsnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erlaubt werden. Damit erfolgt eine Komplettierung des Handelsstandortes. Eine Schädigung der Zentren ist durch den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente nicht zu befürchten. Auf den abseits gelegen Gewerbeflächen (GE2) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Diese Flächen werden für das mittelständische Gewerbe vorgehalten.

Die Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung hinsichtlich Verkaufsflächen und Sortimenten orientieren sich an den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2011 und der Fortschreibung und Konkretisierung des Konzeptes für das Gewerbegebiet von 2014 (Gutachterliche Stellungnahme der GMA zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebietes Ost II). Als von der Stadt Amberg beschlossenes städtebauliches Gutachten sind sie als öffentlicher Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit zu berücksichtigen. Entsprechend der Empfehlungen sollen der innenstadt-/nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den aktuellen Bestand beschränkt werden. Zugestanden wird diesen Betrieben noch eine moderate Erweiterung im Zuge von Modernisierungen und Umstrukturierungen. Neue Einzelhandelsnutzungen sollen auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente inkl. branchenüblicher Randsortimente von max. 10 % der Verkaufsfläche festgeschrieben werden.

Dies ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Bei den Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten und den Märkten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungsmittel, Drogerieartikel und weiteren Waren des täglichen Bedarfs) handelt es sich um die Einzelhandelsgeschäfte im Einkaufszentrum und um den Lebensmittel-Discounter, den Drogeriemarkt, den Getränkemarkt und den Fachmarkt für Bekleidung an der Straße Am Bergsteig. Großer Wert wurde bei diesen bestehenden Einzelhandelsbetrieben auf die für die Zukunft ausgerichtete Nutzbarkeit angesichts der sich ändernden Marktgegebenheiten oder Lebensumstände gelegt. Dies entspricht auch unter dem Gesichtspunkt der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie der höchstrichterlichen Rechtsprechung, nach der es einen abwägungsrelevanten Unterschied macht, ob ein Baugrundstück bereits baulich genutzt wird und damit Grundlage beruflicher oder privater Lebensgestaltung geworden ist, oder ob es lediglich als Vermögenswert betrachtet wird.

Die Erschließung des Baugebiets ist bis auf den Ausbau einer Wendeanlage am Ende der Stichstraße An den Franzosenäckern erstellt. Die Anlage ist nachträglich erforderlich, da die Straße momentan in einer T-Form endet ohne richtliniengemäße Wendemöglichkeit. Der Grund dafür liegt in der Tatsache, dass die Erstellung der Straßenanlage entsprechend der Festsetzungen des aufgehobenen Ursprungsbebauungsplans erfolgte. Angedacht war damals noch eine Fortführung der Stichstraße nach Nordosten mit Untertunnelung der B 85 und nach Südwesten durch die Kleingartenanlage mit Anschluss an die Rosenthalstraße.

Das Gewerbegebiet Ost weist eine gute Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchbeständen auf, die sich entlang der B 85 und Bahnlinie in die freie Landschaft bzw. in das Stadtgebiet fortsetzen und damit Bestandteile im Biotopverbund bilden. Bei den eingrünenden Lebensräumen handelt es sich um die Gehölzbestände an den Böschungen der B 85 und bei den Regenrückhaltebecken im Südosten. Gliedernde Funktion im Baugebiet haben die Gehölzbestände um das Einkaufszentrum SO1, eine Hecke auf der Böschung südlich des ehemaligen Autohauses und der bewachsene Lärmschutzwall im Westen des Planungsgebietes. Im Bebauungsplanentwurf sind diese, das Landschaftsbild prägenden Strukturen als zu erhalten festgesetzt. Ebenso die vorhandenen Bäume entlang der Straßen, welche an der Leopoldstraße und südlich der Straße an den Franzosenäckern zu ergänzen sind.

Im Bebauungsplanentwurf ist die geplante, nach Süden verlaufende Straßenanbindung an die AS 27 und an die Ortschaft Kümmerbruck einschließlich der geplanten Anschlüsse zum neuen Wohngebiet Bergsteig Mitte nachrichtlich eingetragen. Zwischen der Stadt Amberg, der Gemeinde Kümmerbruck und dem Landkreis wurde eine Zweckvereinbarung zum Bau der Straßenanbindung und der Finanzierung der Maßnahme geschlossen. Diese soll auf der Grundlage eine Plangenehmigung durch den Landkreis erstellt 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:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes wird im Nordosten von der B 85 und im Norden von der Leopoldstraße (Mittlerer Ring) begrenzt. Nach Südwesten grenzt die Kleingartenanlage Bergsteig, nach Südosten die Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe an. Nach Westen schließt sich das Wohnbaugebiet Bergsteig und die Sportanlagen des Vereins Inter Bergsteig an.
- Im Planbereich liegt südwestlich der Stichstraße An den Franzosenäckern der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg LXII „An den Franzosenäckern“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich diesen Bebauungsplan.

- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017;
2. Entwurf der 110. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 17.08.2017 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Begründung zum Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Umweltbericht i.d.F. vom 17.08.2017;
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 17.08.2017;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht i.d.F. vom 17.08.2017;
6. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;