

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0079/2017
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	06.11.2017
Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 137 "Sondergebiet an der Infanteriestraße" mit gleichzeitigem 129. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Einleitungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	06.12.2017	Bauausschuss
	18.12.2017	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 16.11.2017, des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 137 „Sondergebiet an der Infanteriestraße“ in der Fassung (i.d.F.) vom 06.12.2017. und des Entwurfes zur 129. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 06.12.2017

1. die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass und bisherige Entwicklung

Die Fa. Lidl plant ihre Discounter-Märkte grundsätzlich zu modernisieren. Im Zuge der Modernisierung des Marktes in der Infanteriestraße 1 soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen neuen ersetzt werden. Der Marktbetreiber möchte das Vorhaben möglichst zeitnah umsetzen. Angedacht ist ein Baubeginn in der zweiten Jahreshälfte 2018 oder spätestens im Jahr 2019. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 1.000 m² auf maximal 1.500 m² erweitert werden. Damit soll am Standort, wie auch bei anderen Discounterketten, ein aktuelles Filialkonzept umgesetzt werden. Bei dieser Art der Modernisierung wird keine Sortimentserweiterung vorgenommen, sondern lediglich durch niedrigere Regale und breitere Gänge ein kundenfreundlicheres Einkaufen ermöglicht. Auch werden die innerbetrieblichen Abläufe durch diese Maßnahme optimiert. Insgesamt tragen die Maßnahmen zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bei, was langfristig zur Sicherung des Lidl-Standortes beiträgt. Da für das Vorhaben als Rechtsgrundlage ein Bebauungsplan erforderlich ist, hat die Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Um die städtebaulichen Auswirkungen bzgl. Einzelhandelsentwicklung der Stadt Amberg durch den neuen Marktes zu beurteilen, wurde im Vorfeld im Juli 2017 eine

Auswirkungsanalyse durch das ISR (Institut für Stadt- und Regionalmanagement) erstellt. Das ISR ist beauftragt, für das ISEK den Fachbereich Einzelhandel, Gewerbe und Tourismus zu erarbeiten. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg von 2011 wird der Lidl-Standort in der Infanteriestraße als integrierter Nahversorgungsstandort mit umfassender Versorgungsfunktion (Viertelsversorger) eingeordnet. Das ISR kommt abschließend zum Ergebnis, dass die durch die Landesplanung vorgeschriebenen bzw. etablierten Grenzwerte der Kaufkraftabschöpfung bzw. Umsatzzumlenkung nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist das Vorhaben also als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen.

2. Beschreibung des Vorhabens

Von Lidl konnte das Gelände der ehemaligen, nördlich anschließenden Gärtnerei erworben werden. Dadurch lässt sich der moderne Ersatzneubau am jetzigen Standort verwirklichen und langfristig erhalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) ist der neue Markt mit Zufahrten und Stellplätzen dargestellt. Zu Orientierung wurden auch die bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen eingetragen. Der neue Markt hat nun eine Ost-West-Ausrichtung und rückt an die westliche Grundstücksgrenze. Die Gebäudeansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan veranschaulicht (Anlage 3, Seite 2). Der Markt wird nicht höher als 8 m werden.

Auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Vorgesehen sind 136 Stellplätze. Neben der Zufahrt von der Infanteriestraße ist nun eine weitere an der Straße Am Fiederbach geplant, was zur Entzerrung der Verkehrssituation, insbesondere während der Hauptverkehrszeiten, beitragen kann. Durch die neue Ausfahrt in die Straße Am Fiederbach kann eine vorhandene Straßenengstelle beseitigt 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 Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich des bestehenden Lidl-Discounters zwischen Infanteriestraße, der Straße Am Fiederbach und der Fiederbachaue und weist die Grundstücke FINrn. 1545 und 1547/15 der Gemarkung Amberg auf.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 14 „Eisberg – Südwest“ aus dem Jahre 1924. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan. Außerdem liegt der Planbereich im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Amberg LV „Am Fiederbach“ aus dem Jahr 2007, welcher jedoch noch keine Planreife erlangt hat.

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017;
2. Entwurf der 129. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 06.12.2017;
3. Vorhaben und Erschließungsplan zum Sondergebiet an der Infanteriestraße vom 16.11.2017;
4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.d.F. vom 06.12.2017;

.....