

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0098/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	03.11.2009
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 86 "An der Welslerstraße"; hier: Grundsatzbeschluss zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² sowie einer Sortimentsbeschränkung für die gesamte Sondergebietsverkaufsfläche von 6.430 m²		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich		
Beratungsfolge	18.11.2009	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, ein erneutes Bebauungsplanänderungsverfahren zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 2500 m² sowie zur Sortimentsbeschränkung für die gesamte Sondergebietsverkaufsfläche von 6.430 m² einzuleiten.

Sachstandsbericht:

Verfahrensrückblick für das Sondergebiet im Bebauungsplan Amberg 86 „An der Welslerstraße“

Das Sondergebiet an der B 85 besteht bereits seit über 15 Jahren und besitzt eine Verkaufsfläche von 6430 m². Die damalige Ausweisung erfolgte ohne Sortimentsbeschränkung, für zweigeschossige Gebäude und Tiefgaragenstellplätze/Parkdeck. Die Firma Autoteile Unger errichtete 1995 ein Gebäude für Verkauf und Montage, die Firma Aldi im Jahre 2002 einen Supermarkt, beide Liegenschaften besitzen ebenerdige Parkplätze.

Mit Beschluss vom 16.02.2009 stimmte der Stadtrat mit deutlicher Stimmenmehrheit einer lagemäßigen Ausweitung der Sondergebietsflächen entlang der Bundesstraße B 85 in Richtung F1StNr. 1622/1 (SVG) im Bebauungsplanentwurf zu (siehe Vorlage Nr. 005/0013/2009).

Der Änderung des Bebauungsplanes lag eine Anfrage zur Ansiedlung eines Lebensmittelgroßhandels, eines Lebensmitteldiscounters bis 1000 m² Verkaufsfläche sowie einer Tankstelle zugrunde (siehe Vorlage Nr. 005/0009/2009).

In der anschließend durchgeführten Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung gingen keine negativen Stellungnahmen zur vorgeschlagenen lagemäßigen Sondergebietserweiterung ein. Die IHK und die höhere Landesplanungsbehörde gaben zur lagemäßigen Ausweitung des Sondergebietes keine negative Stellungnahme ab.

Mit Beschluss vom 27.07.2009 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss zur lagemäßigen Erweiterung der Sondergebietsflächen von F1StNrn. 1555/1622/2 (Aldi/ATU) auf die F1StNr. 1622/1 (SVG) auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 86 „An der Welslerstraße“ in der Fassung vom 27.07.2009 zu.

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet entlang der Bundesstraße B 85 auf den drei Grundstücken großflächige Einzelhandelsnutzungen inklusive der zugehörigen Parkierungs- und Lagerflächen fest.

Die Verkaufsfläche bleibt unverändert bei 6430 m² und wird auf die Grundstücke F1StNrn. 1555 (Aldi) sowie 1622/2 (ATU) und auf eine Teilfläche der F1StNr. 1622/1 (SVG) proportional zur Grundstücksgröße aufgeteilt. Aufgrund der vorhandenen Sondergebietsgrundstücke sind die Verkaufsflächen nur anteilig nutzbar (siehe Anlage 1).

Der Bebauungsplan besitzt noch keine Rechtskraft.

Neue Bauvoranfrage

Der Investor, der das Grundstück F1StNr. 1622/1 (SVG) entwickeln will, nimmt nun Abstand von der bisherigen Verwertungsabsicht (siehe Vorlage 005/0013/2009) und beantragt in seiner Bauvoranfrage 296/2009-1 vom 02.10.2009 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 2.500 m² Verkaufsfläche (siehe Anlage 2).

Gleichzeitig will er der Stadt Amberg ein Erschließungsangebot unterbreiten, da derzeit die Erschließung für das Grundstück F1StNr. 1622/1 nicht gesichert ist (siehe Anlage 3).

Dem Investor wurde mitgeteilt, dass für die nun dargelegte Verwertungsabsicht der satzungsbeschlossene Bebauungsplan erneut geändert und ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Amberg abgeschlossen werden muss. Hierzu ist die Zustimmung des Stadtrats Voraussetzung. Weiterhin muss eine für die Erschließungsanlage fehlende Teilfläche noch erworben werden.

Die erneute Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Verlegung des Baufensters in Richtung der Auffahrtsrampe zur Bundesstraße B 299 und eine nochmalige flächenmäßige Erweiterung des Sondergebietes zur Aufnahme der etwa 100 Stellplätze, jedoch keine Erhöhung der gesamten Verkaufsflächen. Die Verwaltung empfiehlt, vor Beginn des erneuten Änderungsverfahrens die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde sowie der IHK einzuholen und im Verfahren für die F1StNr. 1622/1 (SVG) eine Sortimentsfestlegung zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (außer Lebensmittel) anzustreben. In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 ist die Einzelhandelsnutzung weiterhin ausgeschlossen.

Dabei ist auch zu überprüfen, ob eine Sortimentsbeschränkung im bisherigen Sondergebiet auf den F1StNrn. 1555 (Aldi) und 1622/2 (ATU) durch Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (außer Lebensmittel) und ohne Entschädigungsanspruch der Eigentümer möglich ist.

Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz weist darauf hin, dass ein Vorhaben der geplanten Größenordnung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu überprüfen ist. Das kann im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens oder im Rahmen einer Offensichtlichkeitsprüfung durch die Regierung erfolgen, wozu aber von Anfang an Sortimentbeschränkungen und Verkaufsflächenobergrenzen in den Festsetzungsentwürfen des Bebauungsplanes enthalten sein müssen. Aus zeitlichen Gründen wird eine Offensichtlichkeitsprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bevorzugt.

Für die Sortimentsbeschränkungen in den Sondergebieten 1 und 2 wird ein Festsetzungsvorschlag gemäß Anlage 5 unterbreitet.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Satzungsbeschlossener Bebauungsplan Amberg 86 „An der Welslerstraße“ in der Fassung vom 27.07.2009
2. Bauvoranfrage 296/2009-1 des Investors vom 02.10.2009
3. Entwurf eines Grunderwerbsplanes als Grundlage für das Erschließungsangebot der Stichstraße und der Einfädelspuren
4. Erneuter Änderungsvorentwurf des Bebauungsplanes Amberg 86 „An der Welslerstraße“ in der Fassung vom 18.11.2009
5. Festsetzungsvorschlag für Sondergebietsverkaufsflächen im Sondergebiet 1 und 2