

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0109/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.12.2009
Erneuerung der Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Amberg 86 "An der Welslerstraße"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich		
Beratungsfolge	09.12.2009	Bauausschuss
	21.12.2009	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erneuerung der Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Amberg 86 „An der Welslerstraße“ in der Entwurfsfassung vom 09.12.2009 (vgl. Anlage) gemäß §§ 14, 16 und 17 Abs. 3. Baugesetzbuch als Satzung.

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sachstandsbericht:

Bisheriger Verfahrensstand

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 86 „An der Welslerstraße“ für das Gebiet zwischen Welslerstraße, Fuggerstraße und den Bundesstraßen 85 und 299 beschlossen, um in diesem heterogenen Gewerbebereich die Umnutzungen aufgelassener Grundstücke und ihrer engeren Umgebung sowie die Nutzung von Baulücken städtebaulich und erschließungsmäßig zu regeln.

Mit Beschluss vom 27.07.2009 stimmte der Stadtrat dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu.

Zielaussagen der Stadt Amberg

- Der Stadtrat hat sich für die Erweiterung der Sondergebietsfläche an der B85 ausgesprochen:

Im Bebauungsplan ist die Fläche des seit Jahren bestehenden Sondergebietes an der B 85 mit 6430m² ohne Sortimentsbeschränkung auf eine Teilfläche der Fl.St.Nr. 1622/1 erweitert. Die Aufteilung der möglichen Verkaufsflächen erfolgt gemäß den Grundstücksanteilen an der Sondergebietsfläche. Für die Teilfläche Fl.St.Nr. 1622/1 ergibt sich eine mögliche Verkaufsfläche von ca. 2500 m².

- Die Stadt Amberg hat sich weiterhin für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit etwa 1000 m² Verkaufsfläche, Stellplätzen und Tankstelle auf der Sondergebietsfläche der Teilfläche Fl.St.Nr. 1622/1 ausgesprochen. Dieser kann im ausgewiesenen Sondergebiet untergebracht werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2009 die Entscheidung die Ansiedlung eines Edeka- Marktes (AVB 296/2009-1) vom 02.10.2009 mit rund 2.500 m² Verkaufsfläche zurückgestellt.

Mit der Tektur zum Vorbescheid (AVB 345/2009-1) vom 20.11.2009 legt der Investor nun einen Antrag auf Vorbescheid für bauplanungsrechtliche Fragen vor.

Raumordnung und Landesplanung

Auf Anfrage vom 30.10.2009 zur Ansiedlung des Edeka- Marktes stellt die Höhere Landesplanungsbehörde fest, dass vor Rechtskraft des Bebauungsplanes die beantragten Flächen raumgeordnet und die Ziele der Altstadtanierung beachtet sein müssen.

Zur Erweiterung der Sondergebietsfläche war die höhere Landesplanungsbehörde im Anhörungsverfahren des Bebauungsplanes angeschrieben worden, hatte jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Insofern sind die Festsetzungen für das Sondergebiet noch nicht hinreichend bestimmt und es liegt ein Abwägungsausfall vor.

Die Beteiligung der Höheren Landesplanungsbehörde soll daher in einer nochmaligen Trägerbeteiligung nachgeholt werden. Zum Nachweis der Verträglichkeit der beabsichtigten Einzelhandelsflächen ist eine raumplanerische Prüfung durch die Höhere Landesplanungsbehörde nachzureichen.

Die höhere Landesplanungsbehörde weist in der Besprechung am 27.11.2009 darauf hin, dass voraussichtlich ausreichende Flächen raumgeordnet werden können.

Ziele der Altstadtentwicklung

Die Bewilligungsstelle der Städtebauförderung bittet zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Flächen eine Verträglichkeit mit den Zielen der Städtebauförderung gegeben ist. Für den Einsatz von Städtebaufördermitteln muss die Stadt gegenüber der Bewilligungsstelle nachweisen, dass die Innenstadt und die Ziele der Sanierung nicht beeinträchtigt werden.

Die Städtebauförderung weist in der Besprechung am 27.11.2009 darauf hin, dass der zentrenrelevante „Non Food“ Bereiche ausschließlich in die Altstadt verortet werden soll.

Die Ausweisung von Lebensmittel ist im Bebauungsplangebiet möglich, jedoch müssen Kern- und Randsortimente des neu an zu siedelnden Marktes festgesetzt sein und eine integrierte Lage vorliegen.

Gründe für die Veränderungssperre

Die materielle und formale Planreife des Bebauungsplanes liegt insoweit noch nicht vor, da eine Abstimmung des Bebauungsplanes auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach (§1 (4) BauGB) erfolgen und die Festsetzungen des Sondergebietes hinreichend bestimmt sein müssen.

Für die Erschließung des Sondergebietes und dessen Verkehrsaufkommen sind Ergänzungen der Erschließungsanlagen notwendig. Die Grundstücksflächen sind noch nicht verfügbar.

Daher sollen zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet mit einer Geltungsdauer für ein Jahr verhängt werden und die Bauvoranfragen AVB 296/2009-1 und AVB 345/2009-1 zurückgestellt werden.

Mit der erneuten Veränderungssperre dürfen insbesondere Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht mehr ohne Ausnahmeentscheidung der Baugenehmigungsbehörde in Verbindung mit der Zustimmung des Bauausschusses durchgeführt werden. Die Veränderungssperre tritt spätestens nach Ablauf eines Jahres nach ihrer Bekanntmachung außer Kraft (vgl. § 17 Abs. 1 und 3 BauGB).

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Satzungsentwurf der Veränderungssperre in der Fassung vom 23.11.2009 mit Geltungsbereich
2. Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 30.10.2009