

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0002/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	09.03.2011
1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 86 "An der Welsersstraße" mit gleichzeitiger 97. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Wolfgang Babl		
Beratungsfolge	23.03.2011	Bauausschuss
	04.04.2011	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Entwürfe der Bebauungsplanänderung Amberg 86 „An der Welsersstraße“, der Festsetzungen, der Begründung und der 97. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle in der Fassung vom 23.03.2011 (s. Anlagen 1-4)

- die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB),
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 97. Berichtigung angepasst. Für die Bauleitplanungsverfahren wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs 4 BauGB durchgeführt.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass:

Der Bebauungsplan Amberg 86 „An der Welsersstraße“ ist seit 17.09.2010 rechtskräftig. Im Nordwesten des Planungsgebiets ist die bisherige Nutzung durch die Straßenverkehrsgenossenschaft (SVG) Bayern aufgegeben worden; dort sind derzeit ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit maximal 2500 m² Verkaufsfläche (für Lebensmittel oder nicht zentrenrelevante Sortimente), ein Gewerbegebiet und eine zusätzliche Straßenanbindung an die Nürnberger Straße mit rückwärtiger Stichstraße vorgesehen.

Ein einheimischer Investor will in diesem gesamten Bereich einen Lebensmittelmarkt mit 2500 m² Verkaufsfläche, eine Bankfiliale und großzügige Stellplatzflächen errichten. Auf die Stichstraße soll zugunsten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf einer Zufahrtsfläche zugunsten der rückwärtigen Grundstücke verzichtet werden. Es sind eine schnelle Realisierung und ein Ausbau der öffentlichen Erschließung mit Erschließungsvertrag vorgesehen.

Planungskonzept:

Derzeit wird im Auftrag der Gewerbebau Amberg GmbH ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Amberg erstellt. Im ersten Vorentwurf wird ein Lebensmittelmarkt als so genannter Vollsortimenter mit 2500 m² Verkaufsfläche auf dem geplanten Standort befürwortet, allerdings ohne weitere Geschäfte und nur mit geringen ergänzenden Dienstleistungsflächen. Die Ausweitung der Sondergebietsfläche ohne Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche, welche schon bisher zulässig war, ist vertretbar; die Dienstleistungen sollen auf maximal 300 m² Nutzfläche beschränkt werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandel unter der Großflächigkeit (<800 m² Verkaufsfläche) im Gewerbegebietsteil GE 1 soll jedoch entfallen; der Vorbescheid für einen Lebensmittelmarkt auf dieser Fläche wurde vom Antragsteller unter der Bedingung der aktuellen Bebauungsplanänderung zurückgegeben.

Eine Verschiebung der Sondergebietsbaufläche SO 2 zur nordwestlichen Grundstücksgrenze unter Beibehaltung des Mindestabstands von 20 m zu den Bundesstraßen ist unproblematisch und ermöglicht eine übersichtlichere Situation bei der Stellplatzzufahrt.

Bei der Straßenanbindung an die B 85 soll ein durchgehender Verflechtungsfahstreifen entlang der Nürnberger Straße entstehen. Die Ausfahrt zur B 85 kann wegen mangelnder Abgabebereitschaft des östlichen Grundstückseigentümers nur mit geringem Kurvenradius ausgebildet werden; bei der Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach wurde dieser Lösung jedoch wegen des langen Beschleunigungstreifens zugestimmt. Die Zufahrt zur geänderten Sondergebietsfläche soll der Welserstraße gegenüber verkehrsrechtlich untergeordnet bleiben. Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit mindestens 7 m Breite sollen die rückwärtigen Grundstücke im Südwesten erschlossen werden können; die betroffenen Gewerbegebietsnutzungsgrenzen werden entsprechend angepasst.

Entlang der Verlängerung der Welserstraße soll eine Begrünung mit Großbäumen erfolgen. Die Stellplätze des Sondergebiets sollen zu den Bundesstraßen hin als Blendschutz mit Hecken eingegrünt werden.

Verfahrensablauf:

Die 1. Bebauungsplanänderung Amberg 86 „An der Welserstraße“ kann als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 eingestuft werden, da die wesentlichen Umweltbelange im erst kürzlich abgeschlossenen Bebauungsplanaufstellungsverfahren behandelt wurden und das nun am stärksten betroffene Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach schriftlich sein grundsätzliches Einverständnis mit dem Änderungsentwurf erklärt hat. Auf einen Umweltbericht kann deshalb verzichtet werden. Rechtlich ist ein verkürztes Verfahren ohne vorzeitige Beteiligungen mit direkter öffentlicher Auslegung und Trägerbeteiligung nach dem Änderungsbeschluss möglich.

Der Stadtratsbeschluss wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 97. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
in der Fassung (i.d.F.) vom 23.03.2011
3. Bebauungsplanänderungsentwurf incl. Festsetzungsentwurf i.d.F. vom 23.03.2011
4. Begründungsentwurf zur Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 23.03.2011