

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0034/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	26.04.2006
5. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg XII B "Boschstraße" mit gleichzeitigem 74. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Satzungsbeschluss über die 5. Bebauungsplanänderung Feststellungsbeschluss zur 74. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Babl		
Beratungsfolge	10.05.2006	Bauausschuss
	22.05.2006	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Bebauungsplanänderungsentwurfes Amberg XII B „Boschstraße“ einschließlich Festsetzungsentwurf in den Fassungen vom 16.11.2005 (Anlage 2) sowie des 74. Änderungsentwurfes des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i. d .F. vom 10.05.2006 (Anlage 4) und des gemeinsamen Begründungsentwurfs i. d. F. vom 10.05.2006 (Anlage 3)

- das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
- die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- die Feststellung der 74. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung und die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung treten nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft bzw. werden wirksam.

Sachstandsbericht:

Planungskonzept:

Der Bauträger hat auf dem Gelände zwischen Barbarastraße, Regensburger Straße und Dieselstraße bereits im nördlichen Teil einen „Drive In“ der Fa. Burger King mit Gastraum und den erforderlichen Stellplätzen errichtet und will nun im südöstlichen Teil eine Spielothek mit ca. 600 m² Nutzfläche bauen. Als Standort für diese Nutzungen ist das Grundstück durch die Lage an der Regensburger Straße gut geeignet.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan und der rechtskräftige Bebauungsplan weisen für das Baugrundstück unterschiedliche Gebietstypiken auf. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet (MI), im rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das anfängliche 5. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes mit Satzungsbeschluss vom 07.03.2005 sah im gesamten Änderungsbereich Mischgebiet vor. Im Mischgebiet ist eine Spielothek der geplanten Größenordnung grundsätzlich nicht zulässig, weshalb für den fraglichen Bereich die Gewerbegebietsfestsetzung und damit eine geringfügige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich ist.

Im geplanten südöstlichen Gewerbegebietsbereich innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung soll eine Spielothek als Vergnügungsstätte zugelassen werden; bisher sind im Bebauungsplan keine Vergnügungsstätten zugelassen. Im Anschluss an das östlich anschließende Gewerbegebiet erscheint eine relativ geringe Ausweitung mit der beabsichtigten Nutzung zu Lasten des Mischgebiets städtebaulich vertretbar.

Die Baugrenze soll bis zu einem gleichmäßigen Abstand von 3 m zur Dieselstraße erweitert werden; bereits die früheren bzw. bestehenden Gebäude haben die bisherige Baugrenze überschritten. Die Hauptzufahrt des südlichen Änderungsbereiches soll von der Dieselstraße aus erfolgen.

Eine geschlossene Bebauung an der Dieselstraße im Bereich der geplanten Spielothek und des östlich angrenzenden Autohauses ist städtebaulich vertretbar. Entweder kann die Sicherung durch ein gegenseitiges Grenzanbaurecht oder durch die Abstandsflächenübernahme für das Spielothekgebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück erfolgen.

Für die geplante Spielothek-Nutzung ist, insbesondere wegen der fast durchgängigen Betriebszeiten, die Einhaltung des Lärmschutzes zum umgebenden Mischgebiet durch ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten nachzuweisen. Im Bereich der neuen Gewerbefläche sind ausreichend Stellplätze möglich.

Verfahrensablauf und Abwägung:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.02.2006 des Stadtratsbeschlusses vom 28.11.2005 wurde in der Zeit vom 13.02. bis 13.03.2006 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt; gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging keine Stellungnahme ein; bei der Trägerbeteiligung wurden keine relevanten Stellungnahmen abgegeben, lediglich auf bereits erfolgte Abwägungen verwiesen.

Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht veranlasst. Ergänzend werden lediglich Teile bisheriger Sachstandsberichte zu einer gemeinsamen Begründung der Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst. Damit steht einem Satzungs- und Feststellungsbeschluss nichts entgegen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da nicht mehr Fläche neu überbaubar wird.

Im Änderungsbereich sind folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Amberg enthalten: 2032/9, 2032/10, 2032/31, 2032/19, 2024/127 (Teilfläche), 2024/89 (Teilfläche).

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg XII B „Boschstraße“
2. Bebauungsplanänderungsentwurf mit Festsetzungsentwurf i. d. F. vom 16.11.2005
3. Gemeinsamer Begründungsentwurf zur Bebauungsplanänderung und zur Flächennutzungsplanänderung i. d. F. vom 10.05.2006
4. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Entwurf der 74. Änderung i. d. F. vom 13.07.2005