

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0013/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	22.01.2009
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 86 "An der Welslerstraße"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich		
Beratungsfolge	04.02.2009	Bauausschuss
	16.02.2009	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Beschlussfassung auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Amberg 86 „An der Welslerstraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 04.02.2009 und des Entwurfs zur 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 04.02.2009 und der Abwägungsvorschläge der Anlagen 1 - 6 über

1. das Abwägungsergebnis der verkürzten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
2. die erneute verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
3. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachstandsbericht:

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Bebauung an der inneren Fuggerstraße zwischen der B 299, der B 85 und dem Rammertshofer Weg ist auf der Grundlage des § 34 BauGB entstanden. Es bestehen heute neben den gewerblich ungenutzten Flächen im Inneren des Gebietes Leerstände, Brachflächen und untergenutzte Flächen.

Die Stadt Amberg beabsichtigt daher über einen Bebauungsplan die öffentlichen Erschließungsanlagen zu ergänzen und in den Gewerbegebieten „GE 1 bis GE 5“ Nutzungen nach dem Katalog des § 8 BauNVO festzusetzen. Aufgrund der Verkehrsverflechtungen wird ein Teil des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel vom bisherigen Bebauungsplangebiet Amberg XXV A „An der Fuggerstraße“ mit einbezogen.

2. Verfahrensstand

Der Stadtrat beschloss auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs Amberg 86 „An der Welslerstraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 23.04.2008 und des Entwurfs zur 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung mit Begründung i.d.F. vom 23.04.2008 und der Abwägungsvorschläge die Durchführung einer erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Diese Beteiligungen fanden im Zeitraum vom 15.09.2008 bis 14.10.2008 statt.

3. Anfragen im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung vom 15.09.2008 bis 14.10.2008

3.1 Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen (über der Vermutungsgrenze 800 m² Verkaufsfläche) in den geplanten Gewerbegebietsflächen „GE 3“ und „GE 4“

Es liegen im Aufstellungsverfahren zwei Anfragen vom 30.10.2008 und 15.09.2008 zur Errichtung nur in Sondergebieten zulässiger Einzelhandelsflächen für einen Elektromarkt (rd. 2.800 m²) und Lebensmittelfeinkost (rd. 3.500 m²) in den Gewerbegebietsflächen „GE 3“ und „GE 4“ vor.

Weitere Anfragen im „GE 4“ betreffen die Umsiedlung eines Lebensmittelgroßhandels mit 5000 m² und die Errichtung einer Tankstelle mit Drive-In.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2009 über die beantragten Ansiedlungen beraten und folgenden Beschluss gefasst (Vorlage 005/0009/2009).

Der Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 23.04.2008 ist wie folgt zu ändern:

Im Bereich des „GE 3“ ist die festgesetzte Nutzung beizubehalten. Der Ansiedlung eines Elektromarktes wird nicht zugestimmt. Am Versorgungsstandort „Gewerbegebiet West Fuggerstraße“ übernimmt in der aperiodischen Warengruppe Technik (Elektro/Unterhaltungselektronik/Multimedia/Foto/Optik) derzeit der Elektro-Fachmarkt „K+B Expert“ die Versorgung des Standortes.

Im Bereich des „GE 4“ wird die vorgeschlagene Nutzung geändert. Der Standort ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Schnittstelle der B85 und B299 zur Ansiedlung eines Lebensmittelgroßhandels sowie eines Lebensmitteldiscounters bis 1000 m² Verkaufsfläche sowie einer Tankstelle geeignet. Der Lebensmittelmarkt über der Vermutungsgrenze (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) ist sondergebietspflichtig.

Aktuell liegt die Verkaufsfläche für den Versorgungsstandort „Gewerbegebiet West Fuggerstraße“ bei 28.700 m². Davon entfallen auf die Anbieter periodischer Sortimente (darunter fallen auch Lebensmitteldiscounter) rund 4.900 m² (rd. 17 %). Der Schwerpunkt liegt im aperiodischen Bedarfsbereich mit 23.800 m² (rd. 83%) Verkaufsfläche (Quelle GfK-Gutachten Stand 12/ 2006).

Die ausgewiesenen Verkaufsflächen in dem bisherigen Sondergebiet des Bebauungsplanes „An der Welslerstraße“ betragen insgesamt 6430 m². Von dieser Gesamtfläche sind durch die angesiedelten Firmen „Autoteile Unger“ und „Aldi“ bisher nur 1862 m² baulich umgesetzt. Die komplette Inanspruchnahme der Verkaufsflächen wäre hier nur mit zweigeschossigen Gewerbebauten und Tiefgaragen möglich. Durch die Firma Aldi wurde jedoch im Jahre 2002 ein Supermarkt mit 930 m² Verkaufsfläche und ebenerdigen Stellplätzen umgesetzt. Die Firma „Autoteile Unger“ errichtete 1995 ein Gebäude für Verkauf und Montage, das unter der Vermutungsgrenze liegt und auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre.

Im Bebauungsplanentwurf vom 04.02.2009 ist die Fläche des Sondergebiets auf einer Teilfläche des bisherigen „GE 4“ der Fl.St.Nr. 1622/1 zur Ansiedlung des beantragten Lebensmittelmarktes erweitert. Die Aufteilung der möglichen Verkaufsflächen soll zukünftig gemäß Grundstücksanteilen an der Sondergebietsfläche erfolgen.

Eine Entschädigungspflicht der Stadt Amberg entsteht nach § 42 BauGB durch die Ausweitung der Bauflächen für das Sondergebiet nicht.

3.2 Ausweisung eines Lebensmittelmarktes (unter der Vermutungsgrenze 800 m² Verkaufsfläche) in der geplanten Gewerbefläche „GE 1“

Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes lag die Bauvoranfrage AVB 371-2007-1 zur Errichtung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscounters in der Gewerbefläche „GE 1“ vor.

Der Vorbescheid für den Lebensmittelmarkt war nach § 34 Abs. 1 BauGB und unter Beachtung der Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB zu erteilen, da von diesem

Vorhaben keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten war, sonstige Belange nicht entgegenstanden und die Erschließung gesichert war. Siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan Anlage 4, Seite 5. Der Bauausschuss hat daher in seiner Sitzung am 23.04.2008 der Ausnahme von der Veränderungssperre zur Errichtung eines SB-Marktes mit 107 Stellplätzen zugestimmt.

3.3 Rücknahme der Binnenerschließung auf Fl.St.Nr. 1622/1

Der Erbpachtnehmer des Grundstücks Fl.Nr.1560/4 ist die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz. Mit Schreiben vom 06.10.2008 beantragt sie die Herausnahme der Binnenerschließung auf Fl.St.Nr.1622/1.

Die beschlossene Nutzungsverteilung im Bebauungsplan schließt in den Gewerbegebieten „GE 3“ und „GE 4“ großräumige Verkaufseinrichtungen aus. Entsprechend sind die Parzellierungsgrößen auf die bauplanungsrechtlichen Verhältnisse zugeschnitten. Die Parzellen und die rückwärtigen, teilweise nicht oder nur mangelhaft erschlossenen Grundstücke benötigen eine entsprechende Binnenerschließung, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Aus diesem Grund wird von der Erschließungskonzeption nicht abgewichen.

3.4 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind im Verfahren berücksichtigt.

4. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

Der Geltungsbereich liegt zwischen der B 299, der B 85, der Fuggerstraße und dem Rammertshofer Weg. Zusätzlich sind im Osten die Fl.St.Nrn. 1553/4 und 1553/2 enthalten. Im Planbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg XXV A „An der Fuggerstraße“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

- Anlage 1, Seite 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- Anlage 1, Seite 2: Entwurf der 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i. d. F. vom 04.02.2009
- Anlage 2: Begründungsentwurf zur 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom 04.02.2009 mit Festsetzungen
- Anlage 4: Begründungsentwurf mit Umweltbericht i. d. F. vom 04.02.2009
- Anlage 5: Anregungen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der Trägerbeteiligung
- Anlage 6: Anregungen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der öffentlichen Auslegung