

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0025/2010 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 04.05.2010 |
| Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 86 "An der Welslerstraße" | | |
| 2. Satzungsbeschluss | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen | | |
| Verfasser: Frau Martina Dietrich und Herr Wolfgang Babl | | |
| Beratungsfolge | 19.05.2010 | Bauausschuss |
| | 14.06.2010 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 86 „An der Welslerstraße“ einschließlich Festsetzungen und Begründung in den Fassungen vom 19.05.2010 sowie des 77. Änderungsentwurfes des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung in den Fassungen vom 04.02.2009

- die Abwägung der Beteiligungsverfahren gemäß den Vorschlägen von Anlage 5 und 6
- den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- die Feststellung der 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

Sachstandsbericht:

Verfahrensschritt nach dem 1. Satzungsbeschluss/ Feststellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat am 27.09.2009 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Amberg 86 „An der Welslerstraße“ und den Feststellungsbeschluss zur 77. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gefasst. Im Nachgang hatte die Höhere Landesplanungsbehörde festgestellt, dass die Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel auch hinsichtlich der Sortimente gemäß § 1 Abs. 4 BauGB raumordnerisch geprüft und ihre Verträglichkeit mit den Zielen der Städtebauförderung bezüglich der Innenstadt festgestellt werden müssen; dazu seien Sortimentsbeschränkungen unerlässlich.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sollen in Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde folgendermaßen ergänzt werden:

Bei den Nutzungen sollen im Sondergebiet ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit (wie bisher) insgesamt 6430 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Von zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur Lebensmittel mit maximal je 5 % anderen Randsortimenten erlaubt sein, daneben aber alle nicht zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Autozubehör). Der jeweilige Stellplatznachweis für den großflächigen Einzelhandel ist im Sondergebiet zu führen; in Anlehnung an das östlich benachbarte Sondergebiet im Bebauungsplan „An der Fuggerstraße“ soll je 15 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz geschaffen werden.

Da es sich um wesentliche Änderungen handelt, welche die Grundzüge der Planung berühren, war eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Stadtrat beschloss daher auf der Grundlage des Textfestsetzungsergänzungsentwurfs in der Fassung vom 20.01.2010 die erneute verkürzte Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB sowie die erneute verkürzte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung fanden nach der Bekanntmachung im Amtsblatt am 03.02.2010 im Zeitraum vom 11.02.2010 bis zum 24.02.2010 statt.

Abwägung und weiteres Vorgehen:

Im Rahmen der Trägerbeteiligung erfolgten ausführliche Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz sowie der Industrie- und Handelskammer zum Entwurf der Textfestsetzungen mit den Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen und zur Raumordnung.

Der Festsetzungsentwurf entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entfällt somit.

Im Zuge der verkürzten öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme der Taurus Development Verwaltungs GmbH vom 23.02.2010 ein; außerhalb der Frist zusätzlich eine Stellungnahme der Firma Aldi GmbH & Co. KG Regenstauf vom 25.03.2010. Dabei werden Einwände gegen die geplanten Sortimentsbeschränkungen, gegen die Verkaufsflächenobergrenzen und den ausschließlichen Stellplatznachweis (mit dem Schlüssel 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche) auf den Sondergebietsgrundstücken erhoben.

Die Festsetzungen der zulässigen Sortimente und der Verkaufsflächen werden zugunsten der Raumordnung und des Innenstadtschutzes beibehalten. Hinsichtlich des Stellplatznachweises hat der Bauausschuss in seinen Sitzungen am 24.02.2010 sowie am 24.03.2010 über eine Drehung des Baukörpers für einen neuen Markt an die B 299 und eine neue Zuordnung der Stellplätze zur geplanten Erschließungsstraße beraten. Diese städtebaulich gefällige Variante soll im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB geregelt werden, in dem insbesondere der Erschließungsumfang, der Gestaltungsanspruch und die Nachhaltigkeit von Gebäude und Außenanlagen sowie die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Entwurf der 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 04.02.2009
2. Begründungsentwurf zur 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i. d. F. vom 04.02.2009
3. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungsentwürfen i. d. F. vom 19.05.2010
4. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan mit Umweltbericht i. d. F. vom 19.05.2010
5. Abwägungsvorschläge zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
6. Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung