

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0063/2013
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	03.09.2013
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" mit gleichzeitigem 110. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Angela Tiefel		
Beratungsfolge	18.09.2013	Bauausschuss
	30.09.2013	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" in der Fassung (i.d.F.) vom 18.09.2013 und des Entwurfes zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 18.09.2013.

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. Planungsanlass

Vom Stadtrat wurde im Oktober 2011 beschlossen, das Einzelhandelsentwicklungskonzept für bestehende Bebauungspläne umzusetzen und entsprechende Änderungsverfahren einzuleiten. Im Vorfeld erfolgte dafür für das Baugebiet Gewerbegebiet Ost eine rechtliche Überprüfung des bestehenden Bebauungsplans Amberg XLIII "Gewerbegebiet Ost", bei dem sich ernsthafte Zweifel an dessen Wirksamkeit ergaben. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben (Beschlussvorlage 005/0062/2013). Da wesentliche Bereiche des Baugebiets noch nicht baulich genutzt sind und am Rande liegende Baugrundstücke als Außenbereiche ohne Baurecht anzusprechen sind, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

2. Städtebauliche Konzeption

Der vorliegende Erstentwurf beschränkt sich auf Aussagen zur geplanten Ergänzung des Straßennetzes und zur Art der zukünftig vorgesehenen Nutzung. Die detaillierte Planung mit Festsetzungen ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Verlegung AS 27

Zwischen der Stadt Amberg, der Gemeinde Kümmersbruck und dem Landratsamt Amberg-Sulzbach erfolgte die Vereinbarung, die südlich der Bahnlinie verlaufende Kreisstraße AS 27 zu verlegen. Vorgesehen sind die Überquerung der Bahnlinie mit einem Brückenbauwerk und die Anbindung an die Rosenthalstraße. Dadurch erfolgt für Kümmersbruck der direkte Anschluss an das Einkaufsgebiet Gewerbegebiet Ost und über die Regensburger Straße in das Stadtzentrum Amberg. Die Realisierung könnte im Frühjahr 2015 erfolgen. Ein Grunderwerb muss in Teilbereichen noch erfolgen. Die Planung ist im Bebauungsplanentwurf übernommen.

Beibehaltung der vorgesehenen baulichen Nutzung

Der im aufzuhebenden Bebauungsplan festgelegte Sondergebietsstandort mit Einkaufszentrum und großflächigen Einzelhandelsfachmärkten südlich der Leopoldstraße, östlich der Straße "Am Bergsteig" und nördlich der Straße "An den Franzosenäckern" wird beibehalten. Der bestehende Elektrofachmarkt möchte die Nutzung aufgeben. Die Nutzung kann ersetzt werden durch einen neuen Markt, für den eine Genehmigung bereits erteilt wurde. Auch an den bisher festgesetzten, teilweise noch unbebauten Gewerbegebieten soll festgehalten werden mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Sondergebiete südlich der Straße "An den Franzosenäckern".

Sondergebiet Möbelmarkt

Eine Möbelgroßmarktkette möchte im Gewerbegebiet Ost südlich des Einzelhandelszentrums zeitnah einen großflächigen Möbelmarkt errichten. Im Entwurf ist dafür ein Sondergebiet vorgesehen. Die Ansiedlung des Möbelmarktes ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da er das Sortimentsspektrum des Einzelhandelsversorgungsstandortes Gewerbegebiet Ost ergänzt. Die Nutzung steht auch im Einklang mit Zielen des Einzelhandelsgutachtens, da Möbel als nicht-innenstadtrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen sind. Auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist bei einem Möbelmarkt in einem vertretbaren Ausmaß. Dies gilt insbesondere für diesen Standort, da die Zufahrt an der Straße "An den Franzosenäckern" vorgesehen ist und nicht an der stärker frequentierten Zufahrtsstraße beim Kaufland und beim Aldi / dm "Am Bergsteig".

Der Planung greift z. T. in die bestehende Kleingartenanlage ein. Um dies zu umgehen, muss vom Investor eine modifizierte Planung vorgelegt werden. Nach erfolgter Umlegung der Kleingartenanlage ist eine Ausdehnung der großflächigen Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Sortimenten bis zur Rosenthalstraße vorstellbar (z. B. Küchenstudio, Verkaufshaus für Bad- und Sanitäreinrichtungen, Raumausstattung).

Sondergebiet Erlebnisgastronomie, Live-Musik und Kleinkunstabühne

Der neue Eigentümer des ehemaligen Autohauses an der B 85 möchte seine Immobilie einer neuen Nutzung zuführen. Vorstellbar ist ein Gastronomiebetrieb mit der Möglichkeit für Auftritte von Musikbands, Kabarett- und Theateraufführungen. Ein Umbau der ehemaligen Auto-Ausstellungshalle wäre dafür geeignet. Auch ist die Integration einer Erlebnisgastronomie angedacht. Die Nutzung würde sich anbieten, da eine solche in Amberg nicht vorhanden ist und wünschenswert wäre, insbesondere nach der Schließung des Club Habana. Zudem ist der Standort an der B 85 sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Erweiterungsmöglichkeiten z. B. für Stellplätze nach Süden sind

grundsätzlich möglich, da diese Flächen im Eigentum der Stadt sind.

Im Verfahren ist mit dem Eigentümer die Umsetzbarkeit abzuklären. Dies gilt im besonderen Maße für die nächtliche Lärmauswirkung zur Wohnbebauung Gärnersdorf im Nordosten. Für das Baugrundstück ist die Ausweisung eines Sondergebietes für kulturelle Zwecke vorgesehen. Dadurch ist es möglich, auf das Vorhaben abgestimmte konkrete Nutzungen festzusetzen. Eine andersartige, nicht gewünschte Nutzung als Vergnügungsstätte wird damit ausgeschlossen. Aufgrund des damit verbunden eigentumsrechtlichen Eingriffes in die zulässige Nutzung des Baugrundstückes bedarf es eines Einvernehmens mit dem Eigentümer. Erste Gespräche mit dem Grundstückseigentümer wurden bereits geführt. Weitere Gespräche sind vorgesehen um ein Nutzungskonzept zu entwickeln.

3. Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, Lärmschutzuntersuchung

Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist von der Stadt Amberg beschlossen und damit in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Vorgesehen sind eine Beschränkung der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den Bestand und ein Ausschluss innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Baugrundstücke ohne ausgeübter Einzelhandelsnutzung. Für die bebauten und unbebauten Grundstücke die nach Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen sind, ist durch diese Sortimentsbeschränkungen von einer Wegnahme von Baurechten auszugehen. Dies kann sich an diesem günstigen Einzelhandelsstandort auf die Grundstückswerte im finanziellen Ausmaß wertmindernd auswirken. Die Umsetzbarkeit des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist deshalb im weiteren Verfahren durch die damit verbunden Eingriffe in die Eigentumsrechte eingehend rechtlich zu prüfen, auch in Hinblick auf mögliche Haftungsansprüche. Des Weiteren ist die fachliche Unterstützung durch den Gutachter des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes mit Detaillierung und Anpassung der baugebietsbezogenen Empfehlungen erforderlich.

Lärmuntersuchung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrs- und des Gewerbelärms auf die angrenzende Wohnbebauung und Kleingartenanlage. Die Verkehrsprognosen werden dafür aktualisiert mit Einbeziehung der Verlegung der AS 27. Für die Baugrundstücke erfolgt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gewerbebetriebe eine flächenbezogene Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Bei der Lärmuntersuchung sind auch die geplanten Umplanungen im angrenzenden Bergsteig nördlich der Rosenthalstraße mit zu betrachten (Bebauungsplangebiet Bergsteig Mitte).

4. Teilumlegung Kleingartenanlage

Im aufzuhebenden Bebauungsplan wurde die Kleingartenanlage im Bestand festgesetzt. Für die dreiecksförmige Restfläche südlich der Anlage erfolgte die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Zwei spätere Teilbebauungspläne sehen nun, zum Zwecke der Arrondierung der Gewerbeflächen, einen Tausch dieser ungünstig gelegenen Gewerbefläche im Süden mit dem nordwestlichen Bereich der Kleingartenanlage vor (siehe Anlage 4). Durch die Verlegung werden sich auf den neuen Kleingärten die Gewerbelärmimmissionen verringern. Die Teilverlegung ist momentanes Planungsrecht und wird übernommen.

Die Flächen für die Neuanlage der Kleingärten sind bis auf ein Grundstück im städtischen Eigentum. Die Neuerrichtung der Kleingartenanlage ist momentan nicht möglich, da der private Eigentümer nicht verkaufsbereit ist. Ein freihändiger Erwerb, evtl. verbunden mit einem Flächentausch, wird weiterhin verfolgt. Parallel dazu wird geprüft, inwieweit Maßnahmen der Bodenordnung zum Erwerb der Fläche möglich sind. Nach erfolgtem Grunderwerb müssten finanzielle Haushaltsmittel für die Errichtung der Neuanlage bereitgestellt werden. Bei der Umsiedlung sind der Stadtverband der Kleingärtner, der Kleingartenverein und der Mieter frühzeitig einzubinden. Eine Umsiedlung der einzelnen Kleingärten sollte dann in einem längeren Zeitraum schrittweise unter Berücksichtigung von gewachsenen Nachbarschaften erfolgen.

5. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des neuen Bebauungsplans wird eine Veränderungssperre erlassen (Beschlussvorlage 055/0064/2013). Es dürfen keine baulichen Vorhaben durchgeführt und bauliche Anlagen beseitigt werden. Zudem sind wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke untersagt. Sie ist auf zwei Jahre befristet mit einem Ausnahmeverbehalt durch die Stadt Amberg für einzelne Baumaßnahmen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
siehe oben

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

--

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

--

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Der städtische Anteil der Kostenschätzung für die Verlegung der AS 27 beträgt ca. 600.000 €, wobei ca. 250.000 € gefördert werden können.

Die Honorarkosten für das zu erstellende Lärmgutachten betragen 8.318,10 €. Der Auftrag wurde bereits erteilt. Weitere Haushaltsmittel sind durch die fachliche Unterstützung durch den Gutachter des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bei der Erarbeitung der Festsetzungen zum Einzelhandel erforderlich

c) Folgekosten nach Fertigstellung der Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Die Kosten für die Teilverlegung der Kleingartenanlage wurde 2003 auf ca. 340.000 € geschätzt.

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes liegt zwischen Leopoldstraße, B 85, Bahnlinie Nürnberg - Irrenlohe, Rosenthalstraße, Am Bergsteig und Claudiweg.
- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 03.05.2013;
2. Entwurf der 110. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 18.09.2013 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.09.2013;
4. Lagedarstellung des aufzuhebenden Bebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet-Ost“ und der rechtskräftigen Bebauungspläne Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ und Amberg LXIII „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“;