

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0082/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	09.11.2016
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 127 "Gewerbegebiet B 85/AM 30" mit gleichzeitigem 122. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	23.11.2016	Bauausschuss
	19.12.2016	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 127 „Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ in der Fassung (i.d.F.) vom 23.11.2016 und des Entwurfes zur 122. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 23.11.2016

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:

1. Planungsanlass

Im Planungsbereich konnte westlich des Knotenpunktes B 85 / AM 30 ein zusammenhängendes Grundstück mit einer Größe von ca. 5,3 ha erworben werden. Ein ortsansässiger Baumarkt beabsichtigt auf Grund der beengten und nicht mehr marktgerechten Verhältnisse einen Neubau im Stadtgebiet. Der größere, nördliche Bereich der Fläche ist dem Franchise-Nehmer der Baumarktkette zum Bau eines modernen und größeren Marktes angeboten worden. Um die Baumaßnahme verwirklichen zu können, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ aufgestellt werden.

2. Planungskonzeption

Das Sondergebiet soll an die B 85 durch eine Stichstraße mit Wendeanlage angebunden werden (siehe Anlage 3). der Verkehrsknotenpunkt wird als Kreisverkehr ausgebildet. Eine Anbindung über die AM 30 bzw. an der Ampelkreuzung B 85 / Gewerbegebiet Ost / Zufahrt Gärnersdorf wurde geprüft, ist aber auf Grund nicht zu erwerbender Grundstücke, problematischer Höhenverhältnisse und nicht vorhandener Planungshoheit im Gemeindegebiet Kümmersbruck nicht realisierbar.

Auf der größeren, nördlichen Baufläche soll der neue Baumarkt errichtet werden. Das südöstlich der Stichstraße liegende Grundstück mit einer Größe von ca. 7.000 m² ist auf Grund der Lage an der B 85 für eine großflächige Einzelhandelsnutzung geeignet. Bei der

Ausweisung der Sondergebietsnutzung sind die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes mit Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu beachten.

3. Verwirklichung des Bauprojektes und zeitliche Aspekte

Der Investor möchte den neuen Baumarkt in naher Zukunft errichten. Die Projektplanungen wurden begonnen. Nach Vorabstimmung mit dem Baureferat werden sie bei der nächsten Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben.

Durch den geplanten Brückenneubau der Bahn in der Regensburger Straße ergibt sich für die Fertigstellung des Kreisverkehrs eine Zeitvorgabe. Für den Brückenneubau ist während der Bausaison 2018 die Sperrung der Regensburger Straße mit großräumigen Verkehrsumleitungen im Stadtgebiet erforderlich. Deshalb muss bis zu diesem Zeitpunkt der geplante Kreisverkehr an der B 85 fertiggestellt sein. Ein zeitgleicher Bau der Bahnbrücke und des Kreisverkehrs würde den Zusammenbruch des städtischen Verkehrs in weiten Bereichen zur Folge haben. Um den Bebauungsplan zügig voranzutreiben, haben nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss die Planung des Kreisverkehrs, der Erschließungsstraße und der Abwasserentsorgung zu erfolgen. Sie sind Grundlage zur Fortführung des Verfahrens.

Das Staatliche Bauamt hat der Anbindung des Sondergebietes an die B 85 durch einen Kreisverkehr grundsätzlich zugestimmt. Die Details der Ausgestaltung und Positionierung des Kreisverkehrs und des Nachweises ausreichenden Rückstaulängen vom Kreisverkehr bis zu den Baugrundstückszufahrten sind mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Als Eingriffsverursacher sind die Kosten für den Kreisverkehr von der Stadt Amberg zu übernehmen.

Über das Baugebiet verläuft in Süd-Nord-Richtung eine 20 kV-Freileitung. Für den Bau des Kreisverkehrs und die bauliche Nutzung ist eine Bodenverkabelung erforderlich.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

s.o.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

s.o.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt nordöstlich der höhenfreien Kreuzung der Bundesstraße B 85 und der Kreisstraße AM 30. Nach Osten schließt sich mit einem Abstand von ca. 300 m die Ortschaft Gärnersdorf an.
- 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 05.08.2016;
2. Entwurf der 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 23.11.2016;
3. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.11.2016;