Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme des Eigentümers des Fachmarktzentums „An den Franzosenäckern 2“ vom 28.11.2013</p> <p>wir sind Eigentümer des Fachmarktzentums An den Franzosenäckern 2, Grundstück Flur-Nr. 469/6, 472/4, 458/4, 459/5 und 473/6 der Gemarkung Amberg. Unser Grundstück liegt im zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.</p> <p>Durch die im Detail noch nicht näher konkretisierten, jedoch vorgesehenen Beschränkungen zur Verwirklichung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Amberg sind wir durch die Planung in unseren Eigentumsrechten betroffen. Wir verfügen für die gegenwärtig in dem Fachmarktzentrum ausgeübten Einzelhandelsnutzungen zwar über bestandskräftige Baugenehmigungen, die Zukunft unseres Fachmarktzentums ist indessen ungewiss. Durch die neu hinzugekommene Konkurrenz eines weiteren Elektrofachmarktes im bisherigen Möbelmarkt muss der in unserem Gelände ansässige Elektrofachmarkt die Nutzung bekanntlich aufgeben. Zwar verfügen wir bereits über eine neue Baugenehmigung für eine Nachnutzung auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Ob sich die betreffenden Räume dementsprechend vermieten lassen, ist derzeit ungewiss.</p> <p>Weitere Beschränkungen können wir deshalb nicht hinnehmen. Vielmehr sind wir auf weitgehende Flexibilität angewiesen, um das Fachmarktzentrum rentabel betreiben zu können. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass unserem Fachmarktzentrum durch die Genehmigungspraxis der Stadt Amberg hinsichtlich des neuen Elektrofachmarktes am benachbarten Konkurrenzstandort bereits erheblicher wirtschaftlicher Schaden</p> <p>zugefügt wurde. Bekanntlich hatte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die im Bebauungsplan der Stadt Amberg bislang vorgesehenen Verkaufsflächenbeschränkungen für Elektrofachmarktsortimente, auf deren Rechtsverbindlichkeit wir bei unserer Standortentscheidung vertraut hatten, für unwirksam erklärt.</p> <p>Wir bitten im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, dass unser Standort nur gehalten werden kann, wenn hinsichtlich der Nachnutzung für unseren Elektrofachmarkt hinreichende Flexibilität gewährleistet ist.</p>	<p>Bei den Festsetzungen zum Fachmarktzentrum wurden die vorgebrachten eigentumsrechtlichen Belange bzgl. einer ausreichenden Flexibilität für etwaige Nachnutzer für Fachmärkte gewürdigt und diesen wurde entgegengekommen (Festsetzung 2.7).</p> <p>Zur Begründung der Festsetzungsentwürfe wird auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu den Bestandsnutzungen, den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK), der gutachterlichen Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven und zu den Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung allgemein und speziell zum SO1 – Nutzungseinheit E verwiesen (Kapitel 6.2.2, 6.3.2, 6.3.3, 8.1.2).</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme des Lebensmittel-Discounters und Drogeriemarktes „Am Bergsteig 2 und 2a“ vom 09.05.2017</p> <p>bezugnehmend auf unser sehr angenehmes Gespräch am 03.05.2017 in Ihrem Hause möchten wir Ihnen die Gründe erläutern, warum für die vollständige und umfassende Umsetzung unseres neuen Filialkonzeptes „Filiale der Zukunft“ eine Verkaufsfläche von 1.200 m² von großer Bedeutung ist.</p> <p>Ziel ist es, unsere Filiale in 92224 Amberg, Am Bergsteig, mittelfristig von momentan 1.033 m² auf zukünftig 1.200 m² zu erweitern.</p> <p>Diese Erweiterung der Verkaufsfläche ist notwendig, um unser neu entwickeltes, modernes und harmonisches Filialkonzept in voller Gänze final und vollständig umsetzen zu können. Mit einer großzügigeren Verkaufsfläche und dem neuen Ladenlayout können wir uns noch stärker an den aktuellen und zukünftigen Kundenbedürfnissen und -wünschen orientieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wichtige Maßnahmen wie zum Beispiel breitere und geräumigere Gänge, optimale Warenregale mit idealen Griffhöhen oder eine klare und unkomplizierte Beschriftung der Warengruppen an den Wänden werden in der „Filiale der Zukunft“ umgesetzt. Dadurch werden die Übersichtlichkeit des Warenangebotes und eine bessere Verfügbarkeit bestimmter Artikel gewährleistet. - Auch eine generationenfreundliche Gestaltung der Verkaufsräume sowohl für ältere Menschen mit Rollatoren, Eltern mit Kinderwagen sowie körperlich beeinträchtigte Kunden mit Rollstühlen wird sichergestellt. Der demographische Wandel wurde somit bei der Planung und Umsetzung des neuen Konzeptes stark berücksichtigt. <p>Unser Ziel ist es, einen für alle ALDI SÜD Filialen einheitlichen Einrichtungs- und Präsentationsstandard zu erreichen, welcher sukzessive bis Ende 2020 im gesamten ALDI SÜD Gebiet umgesetzt werden soll.</p> <p>Um dies auch in unsere Filiale in Amberg, Am Bergsteig realisieren zu können, würden wir gerne die Verkaufsfläche erweitern und die zusätzliche Verkaufsfläche für die oben genannten Maßnahmen nutzen. Eine Ausweitung unseres Sortiments mit zusätzlichen Artikeln ist aufgrund dessen nicht vorgesehen.</p> <p>Wir hoffen, dass wir Ihnen durch diese kurze Schilderung unsere Beweggründe erläutern konnten und würden uns freuen, wenn unser Vorhaben Ihre Zustimmung findet und eine Verkaufsfläche von 1.200 m² bzw. die angegebene Baugrenze in dem neuen Bebauungsplan integriert werden. Einige Bilder unseres neuen Filialkonzeptes fügen wir als Anlage bei.</p>	<p>Den vorgebrachten Wünschen wird entsprochen (Festsetzung der Baugrenze und Textfestsetzung zum SO2 – Nr. 2.8). Sie stehen im Einklang mit den Empfehlungen des EEK und der gutachterlichen Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven im GE Ost II.</p> <p>Zur Begründung der Festsetzungsentwürfe wird auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu den Bestandsnutzungen, den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK), der gutachterlichen Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven und zu den Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung allgemein und speziell zum SO2 verwiesen (Kapitel 6.2.2, 6.3.2, 6.3.3, 8.1.2).</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme des Betriebes für Sondermaschinenbau „An den Franzosenäckern 11“ vom 09.12.2013</p> <p>ich gebe bekannt, dass mich [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf die Kanzlei ausgestellte Originalvollmacht füge ich in der Anlage bei.</p> <p>Namens und im Auftrag meiner Mandantin trage ich deren Einwendungen gegen den in der Zeit vom 11.11.2013 bis 10.12.2013 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegten Bebauungsplanentwurf Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ wie folgt vor:</p> <p style="text-align: center;">I. Ausgangslage</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flur-Nr. 487/21 der Gemarkung Gärmersdorf mit einer Fläche von 3.871 m². Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag des Notars Dr. Johann Frank vom 13.09.2000 von der Gewerbebau Amberg GmbH, der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft, erworben. Die Auflassung zur Eigentumsübertragung wurde am 04.12.2001 notariell beurkundet. Der Eigentumsübergang wurde am 11.12.2002 in das Grundbuch von Gärmersdorf eingetragen. 2. Der Grundstückserwerb erfolgte zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet-Ost“, welcher am 03.08.2002 in Kraft getreten ist. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hat die beiden Teilbebauungspläne Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ und Amberg LXIII „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“ umfasst. Die beiden letztgenannten Teilbebauungspläne sind seit dem 20.08.2005 rechtsverbindlich. 	<p>Die Stellungnahme des Betriebes für Sondermaschinenbau bezieht sich auf den Bebauungsplanentwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2013. Demnach war auf den südwestlichen und nordöstlichen Nachbarfläche ein SO für großflächigen Einzelhandel vorgesehen (Möbelmarkt). Für den südwestlichen Bereich sollte eine Verlegung der Kleingartenanlage stattfinden. Diese Planung wird nicht weiter verfolgt.</p> <p>Inhalt des vorliegenden Entwurfes ist die Beibehaltung der an den Betrieb angrenzenden Grundstücke als GE-Flächen. Von der Firma wurde mittlerweile auch die damals von der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft in Aussicht gestellte Erweiterungsfläche erworben (FINr. 487/26 für eine Verlängerung der Produktionshalle). Zudem sind die südöstlichen Grundstücke (487/19 und 487/20) jetzt im Eigentum des Betriebes für einen zukünftigen Neubau eines Bürogebäudes und weiterer Produktionseinheiten. Die vorgebrachten Belange sind mit der geänderten Planung obsolet geworden.</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
<p>Das Grundstück meiner Mandantin mit der Flur-Nr. 287/21 der Gemarkung Gärmersdorf liegt im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Amberg LXII „An den Franzosenäckern“. Dieser Bebauungsplan setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.</p> <p>3. Die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft warb seinerzeit mit dem besonderem Entwicklungspotential des neuen Gewerbestandorts „An den Franzosenäckern“. Grundlage für die Entscheidung meiner Mandantin, sich in dem neu ausgewiesenen Gewerbegebiet ansiedeln zu wollen, war deshalb auch die Aussicht auf einen attraktiven Gewerbestandort. Meine Mandantin legte insbesondere Wert auf die ihr zugesicherte Möglichkeit, den Gewerbebetrieb durch späteren Ankauf erweitern zu können. Demzufolge enthielt schon der notarielle Kaufvertrag vom 13.09.2000 ein Ankaufsrecht über Erweiterungsflächen von ca. 4.700 m². Die von der Kaufoption umfassten Flächen wurden bereits bei Abschluss des Kaufvertrags exakt definiert. Eine Kopie der entsprechenden Anlage zur Notarurkunde füge ich als</p> <p style="text-align: center;">Anlage 1</p> <p>bei.</p> <p>Das Ankaufsrecht war zeitlich befristet bis zum 31.12.2005. Eine Ausübung des Ankaufsrechts hätte zur Folge gehabt, dass von der bestehenden Kleingartenanlage eine Fläche von ca. 1.500 m² in Anspruch hätte genommen werden müssen. Seinerzeit hieß es, dass eine Verlegung der Kleingartenanlage weder aus rechtlichen noch aus politischen Gründen möglich sei. Meine Mandantin hat sich deshalb entschieden, zunächst andere Investitionen vorzuziehen. Die Erweiterungsabsicht am Standort „An den Franzosenäckern“ hat meine Mandantin allerdings niemals aufgegeben. Das Interesse besteht weiterhin fort.</p> <p>4. Offenbar hat der Stadtrat von Amberg schon im April 2013 ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ eingeleitet. Meine Mandantin wurde von diesem Verfahren nicht unterrichtet. Nach hiesiger Kenntnis sollen von der Aufhebung des Bebauungsplans Amberg XLIII „Ge-</p>	<p>werbegebiet Ost“ allerdings die beiden Teilbebauungspläne, insbesondere der meine Mandantin betreffende Teilbebauungsplan Amberg LXII „An den Franzosenäckern“, unberührt bleiben. Ich gehe deshalb davon aus, dass der Teilbebauungsplan Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ nach wie vor rechtsverbindlich ist.</p> <p>5. Im September 2013 hat der Stadtrat von Amberg beschlossen, für das Gesamtgebiet des ehemaligen Bebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ einen neuen Bebauungsplan Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ aufzustellen. Der Entwurf dieses neuen Bebauungsplans ist nun Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.</p> <p style="text-align: center;">II. Zur Bauleitplanung</p> <p>Ausweislich der ausliegenden Beschlussvorlage für den Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 18.09.2013 und des Stadtrats vom 30.09.2013 sollen folgende Planungsabsichten verfolgt werden:</p> <p>1. Planungsanlass</p> <p>Anlass für die Planung sei ein Stadtratsbeschluss vom Oktober 2011, wonach das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg für bestehende Bebauungspläne umzusetzen und entsprechende Änderungsverfahren einzuleiten sind. Eine im Vorfeld durchgeführte rechtliche Überprüfung habe ernsthafte Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ begründet.</p> <p>2. Städtebauliche Konzeption</p> <p>Geplant sei</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verlegung der AS 27: <p>Durch die Verlegung könne für Kümmersbruck der direkte Anschluss an das Einkaufsgebiet Gewerbegebiet Ost und in das Stadtzentrum Amberg (über die Regensburger Straße) erfolgen.</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
<p>- die Beibehaltung der vorgesehenen baulichen Nutzung im Ursprungsbebauungsplan:</p> <p>Der Sondergebietsstandort im Ursprungsbebauungsplan XLIII „Gewerbegebiet Ost“ soll beibehalten werden. Für den bestehenden Elektrofachmarkt, der seine Nutzung aufgeben möchte, könne eine neue Nutzung festgelegt werden. Für einen neuen Markt sei bereits eine Genehmigung erteilt worden.</p> <p>- die Änderung des bisherigen Teilbebauungsplans LXII „An den Franzosenäckern“ durch Ausweisung eines Sondergebiets Großflächiger Möbelmarkt:</p> <p>Im Gewerbegebiet „An den Franzosenäckern“ möchte eine Möbelgroßmarktkette zeitnah einen großflächigen Möbelmarkt errichten. Demzufolge enthält der Bebauungsplanentwurf die Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Möbelmarkt und ergänzende Sortimente“ für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans LXII „An den Franzosenäckern“ – mit Ausnahme des bereits gewerblich genutzten Grundstücks meiner Mandantin. In der Beschlussvorlage heißt es, dass die beabsichtigte Sondergebietsnutzung im Einklang mit Zielen des Einzelhandelsgutachtens stünde, da Möbel als nicht-innenstadtrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen seien. Auch sei das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei einem Möbelmarkt in einem vertretbaren Ausmaß.</p> <p>Die Planung greift dabei in die bestehende Kleingartenanlage ein. Demzufolge sieht die Planung eine Teilverlegung der Kleingartenfläche aus dem Gebiet des bisherigen Bebauungsplans „An den Franzosenäckern“ vor.</p> <p>- die Ausweisung eines Sondergebiets Erlebnisgastronomie, Live-Musik und Kleinkunstabühne:</p> <p>Auf der Fläche des ehemaligen Autohauses gegenüber dem Gewerbegebiet meiner Mandantin soll ein Sondergebiet „Erlebnisgastronomie,</p>	<p>Live-Musik und Kleinkunstabühne“ ausgewiesen werden. Dieser Bereich war bisher vom räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet-Ost“ umfasst, der für die Flächen ein Gewerbegebiet auswies.</p> <p style="text-align: center;">III. Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf</p> <p>1. Fehlende Planrechtfertigung:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Erforderlich ist eine Bauleitplanung dann, wenn dessen Festsetzungen im Rahmen der Gesamtkonzeption „vernünftigerweise geboten“ sind.</p> <p style="text-align: center;">BVerwG, Urt. v. 06.06.2002, BRS 65 Nr. 78</p> <p>In der Beschlussvorlage heißt es dazu, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein neuer Bebauungsplan aufzustellen sei.</p> <p>Aus Sicht meiner Mandantin wird mit dieser Formulierung der wahre Planungsanlass verschleiert. Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist offenbar allein der private Wunsch einer Möbelgroßmarktkette, im Bereich des bisherigen Gewerbegebiets einen großflächigen Möbelmarkt errichten zu wollen. Für das bisherige Gewerbegebiet im Teilbebauungsplan LXII „An den Franzosenäckern“ bedarf es allerdings keiner Neuplanung „zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“. Demzufolge fehlt es schon an der planrechtfertigenden Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>Die fehlende Erforderlichkeit ergibt sich im Übrigen auch unmittelbar aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg. Bei dem Gewerbegebiet „An den Franzosenäckern“ handelt es sich um eine nicht integrierte Standortlage und damit um einen dezentralen Ergänzungsstandort. Auf Seite 102 des Einzelhandelsentwicklungskonzepts heißt es dazu, dass die dezentralen Er-</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
<p>gänzungsstandorte zukünftig nur für nicht-innenstadtrelevante, flächenextensive Sortimente/Ansiedlungen vorgehalten werden sollen, <u>die keinen wesentlichen Mehrwert für ein innerstädtisches Einkaufserlebnis beisteuern</u>. Die Verfasser des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sehen im Übrigen kein weiteres Ansiedlungspotential im Möbelbereich (vgl. S. 75 des Einzelhandelsentwicklungskonzepts). Die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Möbelmarkt“ steht damit entgegen der Behauptung in der Beschlussvorlage gerade nicht mit den Zielen des Einzelhandelsgutachtens im Einklang! Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist es vielmehr so, dass im Möbelbereich kein Ansiedlungspotential erkennbar ist und dass in den dezentralen Ergänzungsstandorten allenfalls ein Bau- und Heimwerkermarkt, ein Teppichfachmarkt oder ein Elektrofachmarkt sinnvoll sein kann.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Planung auch dann nicht erforderlich, wenn sie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht vollzogen werden kann. Auch davon ist vorliegend auszugehen. Die Planung setzt offenbar eine Verlegung der Kleingartenfläche voraus. Bisher hieß es stets, dass dies nicht möglich sei. Andernfalls hätte meine Mandantin auch von ihrem notariell beurkundeten Ankaufsrecht Gebrauch gemacht.</p> <p>Im Übrigen steht einer Umwidmung des bisherigen Gewerbegebiets zum Sondergebiet „großflächiger Möbelmarkt“ ein Gebietsbewahrungsanspruch meiner Mandantin entgegen. Die Planung verstößt damit gegen ein subjektiv-öffentliches Recht meiner Mandantin und wird daher aus rechtlichen Gründen nicht vollzogen werden können.</p> <p>2. Verkennung der Belange meiner Mandantin:</p> <p>§ 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB werden die Stadt Amberg im weiteren Verfahren dazu verpflichtet, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und unterein-</p>	<p>ander abzuwägen. Eine fehlerfreie Abwägung wird bei der Aufrechterhaltung der beiden Sondergebietsausweisungen „großflächiger Möbelmarkt“ und „Erlebnisgastronomie“ nicht gelingen. Dies aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meiner Mandantin wurde die Betriebsansiedlung im Gewerbegebiet „An den Franzosenäckern“ dadurch schmackhaft gemacht, dass einerseits die Möglichkeit einer Betriebserweiterung zugesichert wurde und andererseits auch eine zukunftssträchtige und attraktive Entwicklung des Gewerbegebiets in Aussicht gestellt wurde. Tatsache ist, dass sich mit Ausnahme meiner Mandantin kein weiterer Gewerbebetrieb angesiedelt hat. Das Autohaus auf dem nordöstlich gelegenen Nachbargrundstück hat seinen Betrieb leider eingestellt. Gleichwohl sieht meine Mandantin Potential für die Ansiedlung weiterer Produktionsbetriebe. Meine Mandantin stellt automatisierte Montagesysteme zur Fertigung unterschiedlichster Produkte her. Sie würde es sehr begrüßen, wenn sich Betriebe des metallverarbeitenden Gewerbes in der Nachbarschaft ansiedeln würden. Meine Mandantin verspricht sich hiervon sinnvolle Synergieeffekte. Die Ansiedlung neuer Betriebe würde neue Arbeitsplätze schaffen und würde somit auch die städtebauliche Entwicklung besser fördern als die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels. - Meine Mandantin benötigt am jetzigen Standort in absehbarer Zeit mindestens 5.000 m² Erweiterungsfläche. Das bisherige Fertigungsgebäude mit einer Fläche von ca. 1.000 m² müsste nahezu verdoppelt werden. Ferner benötigt meine Mandantin in absehbarer Zeit eine Lagerhalle. Eine Erweiterung des Betriebs jenseits der Erschließungsstraße wird von meiner Mandantin nicht befürwortet, da dies aus organisatorischen Gründen nicht praktikabel ist. Ein Staplerverkehr über eine öffentliche Straße, die im Falle eines Anschlusses nach Kümmersbruck ohnehin eine Verkehrszunahme erwarten lässt, ist nicht machbar. Demzufolge kommen als potentielle Erweiterungsflächen nur die bisherige Optionsfläche bzw. die im Norden an das bestehende Betriebsgebäude angrenzenden Flä-

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
<p>chen in Betracht. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes würde die Erweiterungspläne meiner Mandantin zunichtemachen.</p> <p>- Befürchtung eines zukünftigen Nutzungskonflikts:</p> <p>Meine Mandantin befürchtet auch einen Nutzungskonflikt bei Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in unmittelbarer Nähe zu einem Produktionsbetrieb. Zum einen wird der Verkehr an der geplanten Erschließungsstraße merklich zunehmen. Es liegt auf der Hand, dass die südlich am Gelände meiner Mandantin verlaufende Erschließungsstraße als nächstgelegener Verbindungsweg von Kümmersbruck über den Verkehrskreisel zur Bundesstraße genutzt werden wird. Erfahrungsgemäß bringt die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit entsprechenden Parkflächen auch Folgenutzungen mit sich. So finden häufig Flohmärkte und sonstige Veranstaltungen auf den Parkplätzen von Möbelhäusern statt. Auch dies passt nicht zu einem Gewerbegebiet, in dem vornehmlich nur Produktionsstätten sein sollten. Gleiches gilt für die beabsichtigte Sondergebietsausweisung „Erlebnisastronomie“. Meine Mandantin verfügt über internationale Geschäftskontakte. Insofern sollte ihr Betriebsstandort auch repräsentativ sein („Visitenkarte“). Meine Mandantin hat im Glauben darauf, sich in einem reinen Gewerbegebiet anzusiedeln, ihre Kaufentscheidung getroffen. Sie will nicht „unter fernem Liegen“ im Schatten eines Möbelhauses und einer Erlebnisastronomie ihr Dasein fristen.</p> <p style="text-align: center;">IV. Fazit</p> <p>Aus den genannten Gründen begegnet die Planungsabsicht der Stadt Amberg erheblichen Bedenken. Es wird angeregt, die Planungsabsichten im Hinblick auf die vorgesehene Ausweisung von Sondergebieten in den bisherigen Gewerbegebieten komplett zu verwerfen.</p> <p>Meine Mandantin behält sich ausdrücklich die Geltendmachung ihrer Rechte durch Erhebung einer gegebenenfalls notwendigen Normenkontrollklage vor.</p>	

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Von der Vorstandschaft der Dauerkleingartenanlage „Am Bergsteig“ und Pächtern der Gartenparzellen sind in Form von Sammelstimmungen mit Unterschriftenlisten Stellungnahmen im November / Dezember 2013 eingegangen. Die Stellungnahmen richten sich gegen eine Teilverlegung der Anlage nach Süden und vorsorglich auch gegen eine Auflösung der gesamten Kleingartenanlage.</p>	<p>Eine Verlegung des nordwestlichen Teils nach Süden wird von der Stadt Amberg nicht mehr verfolgt. Am 20.04.2015 wurde in der Stadtratssitzung der Erhalt der Kleingartenanlage im Bestand beschlossen (Vorlage 005/0017/2015). Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den Erhalt der Anlage.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 04.12.2013</p> <p>der bislang bestehende Bebauungsplan Amberg XLIII "Gewerbegebiet Ost" wird aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben, da sich nach rechtlicher Überprüfung ernsthafte Zweifel an dessen Wirksamkeit ergaben. In Folge dessen erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“. Darin werden einige Festlegungen des aufzuhebenden Bebauungsplans übernommen und ergänzend weitere Gebietsfestlegungen getroffen.</p> <p>Im Hinblick auf die LEP-Ziele zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bzw. der Siedlungsstruktur bestehen zum Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Ost II“ keine Bedenken, da es sich ausschließlich um Planungen der Innenentwicklung handelt.</p> <p>In Bezug auf die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und mögliche weitere Einzelhandelsgroßprojekte im Planumgriff des vorgesehenen Bebauungsplans sind die Einzelhandelsziele 5.3.1 bis 5.3.3 gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 relevant und im Hinblick auf ihre Raumverträglichkeit zu bewerten:</p> <p>Standorteignung</p> <p>Die Stadt Amberg ist gemäß LEP-Ziel A II 2.1.8 in Verbindung mit Anhang 2 „Strukturkarte“ als Oberzentrum ausgewiesen und damit grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.</p> <p>Städtebauliche Integration und ÖPNV-Anbindung</p> <p>Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV. (vgl. Begründung zu LEP-Ziel 5.3.2).</p>	<p>Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde zur Anpassung an die Zielvorgaben des LEP wird zur Kenntnis gegeben. Danach sind für den Einzelhandelsstandort GE Ost die Standorteignung und städtebauliche Integration und ÖPNV-Anbindung (städtebauliche Randlage) gegeben.</p> <p>Das SO für die Ansiedelung eines Möbelmarktes ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Zur Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächen bzw. Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit umliegender zentraler Orte, sind im Bebauungsplanentwurf sortimentsbezogene Festsetzungen getroffen worden. Diese sind vom Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) unter Würdigung der Bestandsnutzung so empfohlen. Das EEK -und in seiner Fortentwicklung für das GE Ost- die gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven stellen die beschlossene Einzelhandelskonzeption der Stadt Amberg dar.</p> <p>Die Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung sind das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen zur Stärkung der Innenstadt und Nahversorgungszentren einerseits und den privaten Interessen an der Beibehaltung einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzbarkeit der Grundstücke andererseits. Im Bebauungsplan soll unterschieden werden zwischen Baugrundstücken mit genehmigter und aufgenommener Einzelhandelsnutzung und Grundstücken ohne Einzelhandel. Es wird bei vorhandener Nutzung dem fortwirkenden bzw. erweiterten Bestandsschutz, gestützt auf die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie, zugunsten des Einzelhandelstreibenden Priorität eingeräumt.</p> <p>Zur Begründung der Festsetzungsentwürfe zum Einzelhandel wird auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu den Bestandsnutzungen, den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK), der gutachterlichen Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven und zu den Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung hingewiesen (Kapitel 6.2.2, 6.3.2, 6.3.3, 8.1.2).</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Für das „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ nördlich der Straße „An den Franzosenäckern“ sind die LEP-Anforderungen nach Abschnitt 5.3.2 (Z) LEP 2013 für den Ausnahmefall der „städtebaulichen Randlage“ erfüllt. Dies setzt voraus, dass das Gebiet – unter Berücksichtigung des trotz Aufhebung des Bebauungsplanes Amberg LXIII „Gewerbegebiet Ost“ zu gewährleistenden Bestandsschutzes – künftig dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient. Dies scheint von der Stadt Amberg im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auch beabsichtigt zu sein, ist aber in den Festsetzungen durch Text noch zu konkretisieren.</p> <p>Im Sondergebiet „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ südlich der Straße „An den Franzosenäckern“ ist die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes vorgesehen. Auch eine derartige Nutzung würde die o.g. Standortanforderungen gem. LEP erfüllen. Besondere Bedeutung kommt hier dem zu erwartenden Randsortiment bzw. dessen Begrenzung zu.</p> <p>Orientierung am Verflechtungsbereich</p> <p>Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,</p> <ul style="list-style-type: none"> - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. <p>der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.</p> <p>Eine landesplanerische Bewertung im Hinblick auf die Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächen bzw. die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit umliegender Zentraler Orte ist derzeit aufgrund der fehlenden Angaben des Bebauungsplanentwurfs zu den vorgesehenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nicht möglich. Dementsprechende Festsetzungen sind in den Planunterlagen - zur Gewährleistung der Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB - obligatorisch zu treffen. Aufgrund der fehlenden Festsetzungen durch Text zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen entspricht der Bebauungsplan damit derzeit nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 10.12.2013</p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Einverständnis, wenn nachfolgende Punkte in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Abstand der Bebauung vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße 85 muss mind. 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Anmerkung: Die 20 m-Anbauverbotsgrenze ist in den Bebauungsplan einzutragen und als solche zu bezeichnen. 2. Die Erschließung der Baugrundstücke muss wie geplant ausschließlich über die vorhandenen Anbindungen Kreisstraße AM 30 und Gemeindestraße „An den Franzosenäckern“ erfolgen. Unmittelbare Zufahrten von der Bundesstraße zu den Baugrundstücken und/oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zur Bundesstraße sind nicht vorzusehen. 	<p>Zu 1. In der Festsetzung 10.5 wurde die Anbauverbotszone von 20 m nachrichtlich übernommen.</p> <p>Zu 2. Die Erschließung der Baugrundstücke ist nicht durch Zufahrten von der B 85 vorgesehen. Für Zufahrten an der B 85 wäre eine Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes erforderlich. Die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsverboten erübrigt sich dadurch.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme der IHK Regensburg vom 05.12.2013</p> <p>die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans werden in den vorgelegten Unterlagen mit der Umsetzung des vom Stadtrat verbindlich beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts begründet. Der vorliegende Erstentwurf enthält dazu auch Angaben zu den vorgesehenen Änderungen und zur Art der zukünftigen Nutzung.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung sollen Flächen, die bisher als Gewerbeflächen bzw. als Gewerbeflächen mit Einschränkungen ausgewiesen waren, zukünftig zum großen Teil als Sondergebiet Möbelhandel und als Sondergebiet „Erlebnisgastronomie, Live Musik und Kleinkunsthöhne“ ausgewiesen werden. Da die Ausweisung neuer Handelsflächen geplant ist, orientieren wir uns in unserer Bewertung auch an den Vorgaben, die mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen wurden.</p> <p>Mit der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und seiner Verabschiedung durch den Stadtrat hat die Stadt Amberg im Jahr 2011 die Grundlage für eine gezielte und abgestimmte Einzelhandelssteuerung geschaffen. Das Konzept enthält neben einer Bewertung des Handelsangebots auch wichtige Informationen darüber, in welchen Sortimenten und Handelsformen Ansiedlungsbemühungen zur Stärkung des Handelsstandorts notwendig sind und wo diese in Amberg angesiedelt werden sollten. Maßstab für Ansiedlungen und Erweiterungen von Handelsbetrieben sollte nach dem Entwicklungskonzept primär die Frage sein, ob damit die Versorgungssituation verbessert und die Attraktivität des Handelsstandorts gesteigert werden kann. Ansiedlungsbemühungen sollten sich insbesondere auf die Warengruppen und Handelsformen konzentrieren, in denen das Konzept noch Potential für den Standort sieht. Diese Kriterien sind aus Sicht der IHK auch bei der Bewertung des vorliegenden Planentwurfs anzuwenden.</p> <p>Sondergebiet Möbelhandel</p> <p>Das in der Begründung für den Bebauungsplan zitierte Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg enthält u.a. auf den Seiten 73 bis 75 eine detaillierte Bewertung des Angebots und des Entwicklungspotenzials in den verschiedenen Warengruppen. Im Bereich der Fachmarktstandorte wurde dabei Potenzial für einen weiteren Tiefachmarkt, für die Warengruppe Elektrowaren und für den Baumarktbereich gesehen.</p>	<p>Sondergebiet Möbelhandel</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für Möbelhandel und für Erlebnisgastronomie, Live Musik und Kleinkunsthöhne ist im Bebauungsplanentwurf nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Änderung/Reduzierung der GE-Flächen</p> <p>Auf den südwestlichen und nordöstlichen Nachbarflächen der angesiedelten Maschinenbaufirma war im Erstentwurf ein SO für großflächigen Einzelhandel vorgesehen (Möbelmarkt). Für den südwestlichen Bereich sollte eine Verlegung der Kleingartenanlage stattfinden. Diese Planung wird, wie o. e. nicht weiter verfolgt.</p> <p>Inhalt des vorliegenden Entwurfes ist die Beibehaltung der an den Betrieb angrenzenden Grundstücke als GE-Flächen. Von der Firma wurde mittlerweile auch die damals von der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft in Aussicht gestellte Erweiterungsfläche erworben (FINr. 487/26 für eine Verlängerung der Produktionshalle). Zudem sind die südöstlichen Grundstücke (487/19 und 487/20) jetzt im Eigentum des Betriebes für einen zukünftigen Neubau eines Bürogebäudes und weiterer Produktionseinheiten.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Dagegen weist das im Jahr 2011 erstellte Entwicklungskonzept für die Warengruppe „Möbel, Einrichtung, Hausrat“ eine Verkaufsflächenausstattung aus, die fast doppelt so hoch ist, wie in anderen Städten mit einer vergleichbaren Einwohnerzahl. In der Bewertung des Angebots und des Entwicklungspotenzials für diese Warengruppe auf Seite 75 des Konzepts sprechen die Gutachter von einer „umfassenden und differenzierten Angebotsstruktur im Möbelhandel“, von einer „qualitativ deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung bei Möbeln“ und machen deutlich, dass „kein weiteres Ansiedlungspotenzial im Möbelhandel erkennbar ist“.</p> <p>Da seit der Erstellung des Entwicklungskonzepts der Super Plus Möbelmarkt weggefallen ist, sehen wir zur Sicherstellung der oben beschriebenen sehr guten Ausstattung in dieser Warengruppe allenfalls Ansiedlungsbedarf in dem Umfang und Sortimentsbereich, der mit Super Plus weggefallen ist.</p> <p>Mit der Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts hat der Stadtrat auch die Zielsetzung beschlossen, die Amberger Innenstadt als Handelsstandort zu stabilisieren und in ihrer Attraktivität zu stärken. Dazu wurden in dem Konzept Sortimente festgelegt (s. S. 105), die der Innenstadt vorbehalten bleiben müssen. Zu diesen Sortimenten zählt u.a. die Warengruppe „Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren“. Aus aktuellen Branchenerhebungen ist bekannt, dass moderne Möbelfachmärkte mit dieser Warengruppe zum Teil mehr als 25 Prozent ihres Umsatzes erzielen und dafür in den Fachmärkten entsprechend große Flächen vorsehen. Deshalb empfehlen wir, bei der Ausweisung eines Son-</p>	<p>dergebiets Möbelhandel auch diese Warengruppe und die zu erwartenden Konsequenzen für die Innenstadt zu beachten.</p> <p>Änderung/Reduzierung der GE Flächen</p> <p>Im vorliegenden Entwurf soll das im östlichen Bereich des Plangebietes liegende Gewerbegebiet verkleinert werden. Diese Änderung hat erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten eines dort angesiedelten Maschinenbauunternehmens. Da dieses Unternehmen wegen der positiven Geschäftsentwicklung in den kommenden Jahren eine Verdoppelung seiner Produktionsflächen und die Schaffung neuer Verwaltungsräume plant, sollten die dafür notwendigen Gewerbeflächen südlich des bestehenden Gebäudes als GE-Fläche erhalten bleiben.</p> <p>Zusätzlich ist mittelfristig die Ansiedlung von zwei weiteren Unternehmen der gleichen Gesellschaft geplant, die derzeit in gemieteten Räumen an einem anderen Standort in Amberg betrieben werden. Mit der Zusammenführung am Standort Gewerbegebiet Ost II wollen die Unternehmer Synergien realisieren, die zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der bestehenden Arbeitsplätze notwendig sind. Wir empfehlen, den Flächenbedarf für diese Maßnahmen im weiteren Verfahren mit den Unternehmern zu klären, damit er im nächsten Verfahrensschritt berücksichtigt werden kann.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme der Gewerbebau Amberg GmbH, Wirtschaftsförderung der Stadt Amberg, vom 05.12.2013</p> <p>Die Ausweisung eines Sondergebietes Kultur für die Parzelle des früheren Autohauses Peter mit Übernahme in den Bebauungsplan als Sondergebiet für Erlebnisgastronomie, Live-Musik und Kleinkunstabühne stellt für den neuen Eigentümer eine erhebliche Einschränkung der Nutzung dar. Eine vollflächige gastronomische bzw. kulturelle Nutzung ist an dieser Stelle kaum umsetzbar. Für eine realistische Revitalisierung des Objektes ist eine Aufteilung in verschiedene Gewerbeeinheiten, ggf. auch eine Teilgastronomie erforderlich. Dem Eigentümer sollte daher in der Bauleitplanung diese Möglichkeit gegeben werden. Festsetzung eines Sondergebietes für Kultur, für Gastronomie sollte daher in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.</p> <p>Die südwestlich anschließende Sondernutzung für großflächigen Einzelhandel, im Bebauungsplanentwurf konkretisiert auf großflächigen Möbelmarkt mit ergänzendem Sortiment, wird aus zwei Gründen von unserer Seite aus sehr kritisch gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zum einen sollte keine Beschränkung auf einen Möbelmarkt erfolgen, da eine derzeit gleichlautende Anfrage von der Realisierung her nicht gesichert ist. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die zwangsläufig für diese Anfrage erforderliche Umverlegung der Kleingartenanlage sowie eine noch zu führende Diskussion bei der Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in Verbindung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. – Zum anderen wird mit dieser Festlegung vor allem in südwestlicher Verlängerung des dort angesiedelten Gewerbebetriebes „autec“ dieser jegliche Erweiterungsmöglichkeit in dieser Richtung genommen. In südwestlicher Richtung dieses Gewerbebetriebes sollte daher auch aufgrund der örtlich vorhandenen Geländebruchkante eine Ausweisung als GE statt SO erfolgen. <p><u>Entwicklungsmöglichkeiten Firma autec</u></p> <p>Die Firma autec benötigt zwingend Erweiterungsflächen zur Vergrößerung des derzeitigen Produktionsstandortes sowie zur Ansiedlung zweier weiterer Unternehmen im Firmenverbund. Entsprechende Planungen sind bereits angestoßen. Die benötigten Erweiterungsflächen müssen dem Unternehmen für die Wettbewerbsfähigkeit zur Verfügung gestellt werden, da die Firma ansonsten abwandern müsste. Für die Erweiterung des derzeitigen Produktionsstandortes „autec“ stehen unmittelbar lediglich die Nutzung der Flächen in südwestlicher bzw. nordwestlicher Richtung zur Verfügung. Dieser Entwicklung steht die Ausweisung eines Sondergebietes entgegen.</p>	<p>Bzgl. der Stellungnahme der Wirtschaftsfördergesellschaft wird auf die vorhergehenden Abwägungsvorschläge zur IHK Regensburg verwiesen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 26.11.2013</p> <p>Die Immissionsschutzbehörde wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanänderungsverfahrens beteiligt. Dabei wurde der Umfang der im Verfahren benötigten schalltechnischen Untersuchung abgestimmt. Dieser ist in der Beschlussvorlage unter Pkt. 3 Lärmuntersuchung dargelegt. Diese Ausarbeitung wird die Grundlage für die mögliche Entwicklung des Gebietes unter dem Aspekt der zulässigen Lärmimmissionen sein.</p> <p>Stellungnahme der Naturschutzbehörde vom 02.12.2013</p> <p>Da es sich zum Teil schon um Flächen mit sehr starker Wärmebelastung handelt sollte eine ausreichende Begrünung der Parkplatzflächen mit Bäumen 1. Ordnung festgesetzt werden. Ein Gründach zumindest auf Nebengebäuden könnte zusätzlich zu einer Kleinklimaverbesserung führen.</p>	<p>Zum Immissionsschutz: Die schalltechnische Untersuchung zur Belbauungsplanaufstellung ist erstellt worden und die Vorschläge zu den Immissionsschutzfestsetzungen sind übernommen worden.</p> <p>Zum Naturschutz: Auf den Parkplätzen im SO und GE sind je 16 Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen (Nr. 9.9) und es erfolgte eine allgemeine Empfehlung für Dachbegrünungen (Nr. 10).</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme Wasserwirtschaft und Gewässerschutz vom 28.11.2013</p> <p>Die Gewerbeflächen für das Baugebiet „Gewerbegebiet Ost“ werden im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser ist an den Krumbachsammler angeschlossen. Das Regenwasser aus dem „Gewerbegebiet Ost“ (ehemals „Franzosenäcker“) wird mittels Rohrleitungen gesammelt und über zwei Retensionsteiche (Erdbecken) gedrosselt dem Krumbach zugeführt.</p> <p>Nach den wasserrechtlichen Planunterlagen von 1998 zur Erschließung des Gewerbegebiets „Franzosenäcker“ wurde das Einzugsgebiet der Entwässerung von der B85, KrAM 30, der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und den Straßen „Am Bergsteig“ in der Verlängerung zur Rosenthalstrasse begrenzt, d.h. das „Gewerbegebiet Ost II“ ist in den wasserwirtschaftlichen Planungen enthalten.</p> <p>Dennoch sind bei der Neuaufstellung des Bebauungsplan Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ mit paralleler 110. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Hinblick auf eine nachhaltige Wasserwirtschaft die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB) auf einen möglichst geringen Neuversiegelungsgrad zu achten.</p> <p>Um einen Ausgleich zur Flächenversiegelung zu schaffen, sind befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit als möglich versickerungsfähig herzustellen. Vorrangiges ökologisches Ziel zur Minimierung der Bodenversiegelung sollte beispielsweise bei einer Parkplatzgestaltung eine offene Gestaltung mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen z.B. durch Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder versickerungsfähigen Betondrainsteinen etc. sein.</p> <p>Zudem kann gesammeltes, unverschmutztes Niederschlagswasser nach §2 NWFreiV bei versickerungsfähigen Böden auch auf gewerblich und industriell genutzten Grundstücken erlaubnisfrei versickert werden, vorausgesetzt es stammt nicht von Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und wurde. Ausgenommen sind Flächen, für den ausschließlichen Umgang mit Kleingebinden bis 20 l Rauminhalt. Die hierzu ergangenen technischen Regeln (TRENGW) sind bei der Versickerung zu beachten.</p> <p>Durch Dachbegrünung kann zur Reduzierung des Regenabfluss auf den Flächen überdies bis zu 50 % des Niederschlagsabflusses im Jahresmittel zurückgehalten werden.</p> <p>Zur Dacheindeckung dürfen zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen im Regenwasserabfluss kupfer-, zink-, bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.</p> <p>Da der Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers von häufiger frequentierten Verkehrsflächen von gewerblich und industriell genutzten Flächen erheblich höher ist, ist der Niederschlagswasserabfluss qualitativ nach dem ATV-DVWK-Merkblatt M 153 zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser über die Retensionsteiche in den Krumbach eingeleitet werden soll.</p>	<p>Gemäß Festsetzung Nr. 9.8 sind befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem sind zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung auszuführen. Gewerblich, intensiv genutzte Flächen mit einem erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen sind dicht zu gestalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Kanalnetz abzuleiten. Eine qualitative Beurteilung hat nach ATV-DVWK-Merkblatt M 153 zu erfolgen.</p> <p>Auf Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächengestaltungen wurde verzichtet, da nur auf dem benachbarten Gebiet Bergsteig Mitte Untersuchungen von 2005 zur Atlas-situation vorliegen, dass dort der Boden versickerungsfähig ist. Für das Baugebiet Ost liegen keine Kenntnisse vor, ob der Untergrund auf den Baugrundstücken versickerungsfähig ist. Deshalb erfolgt keine Festsetzung für die aus Sicht einer nachhaltigen Wasserwirtschaft sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers, sondern es wird diesbezüglich eine Empfehlung neben weiteren sinnvollen Maßnahmen (Gestaltung der Beläge mit abflussreduzierender Wirkung, Dachbegrünungen) aufgenommen (Nr.10).</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme des WWA Weiden vom 04.12.2013</p> <p><u>Siedlungswasserwirtschaft</u></p> <p>Die Ver- bzw. Entsorgung der geplanten Fläche ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Entsprechende Empfehlungen zum sparsamen Umgang mit Wasser nach § 5 WHG, die Regenwassernutzung sowie die Anwendung wassersparender Armaturen sollte empfohlen werden.</p> <p>Die Erweiterung des Rohrnetzes ist entsprechend den hydraulischen und hygienischen Erfordernissen zu planen. Die Belange des Feuerschutzes sind zu berücksichtigen und mit der zuständigen Stelle abzustimmen.</p> <p>Flächenversiegelungen sind durch geeignete Bauweisen für Wege, Zufahrts- und Parkflächen zur Erhaltung der Grundwasserneubildung wirksam zu begegnen. Bei der Ansiedlung/Änderung von Betrieben sind die neuestens technischen Regeln beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten zu beachten.</p> <p>Für neue Betriebe mit hohem Wasserverbrauch sind wassersparende Verfahren (z.B. Kreislaufführung, Mehrfachverwendung usw.) verbindlich vorzuschreiben bzw. bei bestehenden Betrieben anzustreben.</p> <p>Sofern auch Metalldacheindeckungen geplant sind, sollten diese mit Beschichtung erfolgen um Metalleinträge in die Gewässer zu vermeiden.</p> <p>Bei der Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage ist zunächst die Entwässerungssatzung zu beachten. Daneben kann auch nach § 58 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein, soweit an das Abwasser in der Abwasserordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind. Ein entsprechender Hinweis ist Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Hinweis zu Altlasten</u></p> <p>Nachdem die Planungsfläche bereits langjährig genutzt wird, kann in Abhängigkeit der Nutzung für Teilbereiche nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass vereinzelt Bodenverunreinigungen entstanden sein können. Bei Neubaumaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund sollte dieser Aspekt berücksichtigt und bei festgestellten Untergrundverunreinigungen die Stadt Amberg und das Wasserwirtschaftsamt Weiden informiert werden.</p> <p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen. Wir setzen dabei voraus, dass unsere Anmerkungen und Hinweise beachtet werden. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass aufgrund des uns vorgelegten, noch nicht vollständig ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfes nicht auszuschließen ist, dass im weiteren Verfahren sich noch neue Sachverhalte ergeben können.</p>	<p>Der sparsame Umgang mit Wasser sowie die Verwendung von wassersparenden Armaturen wird in den Empfehlungen aufgenommen (Nr. 11).</p> <p>Eine Festsetzung bei neuen Betrieben mit hohem Wasserverbrauch zur Verwendung von wassersparenden Verfahren (z. B. Kreislaufführung, Mehrfachverwendung usw.) wird nicht vorgeschrieben. Sie lässt sich nicht durch die konkrete städtebauliche Situation begründen und stellt gegenüber Betrieben in anderen Gebieten einen nicht beabsichtigten Eingriff in eigentumsrechtliche Gestaltungsfreiheit der Betriebsabläufe dar, u. U. mit finanziellen Nachteilen. Ein geeignetes Instrument zur Umsetzung solcher Regelungen wäre eine all-gemeingültige Festlegung in den einschlägigen Fachgesetzen. Im Bebauungsplanentwurf erfolgt die Aufnahme einer Empfehlung (Nr. 11).</p> <p>Gemäß Festsetzung Nr. 9.8 sind zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen kupfer-, zink- und bleigedachte Dächer nur in beschichteter Ausführung auszuführen</p> <p>Die Hinweise zur Einleitung der betrieblichen Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage sind im Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden (Nr. 13), ebenso der Hinweis auf die Behandlung von Untergrundverunreinigungen, welche im Zuge von Baumaßnahmen auftreten (Nr. 9).</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme der Polizeiinspektion Amberg vom 04.12.2013</p> <p>in den Beschlussunterlagen zum Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" wird mit der geplanten Verbindung über die Bahnlinie der Ortsteil Bergsteig weiter aufgewertet. Der neue Verkehrsweg bietet den dort ansässigen Bürgern zusätzliche Verkehrsverbindungen, der Ortsteil rückt damit näher an Kümmersbruck heran.</p> <p>Die Straßen "Am Bergsteig" und "Rosenthalstraße" werden dadurch von reinen Erschließungsstraßen zu einer Ortsverbindung aufgewertet. Der Verkehr wird an dieser Achse Amberg - Kümmersbruck deutlich zunehmen.</p> <p>Der hier vorgesehene neue Kreisverkehr an der Rosenthalstraße wird hier positiv gesehen. Die Geschwindigkeit wird am Ortseingang bereits reduziert, gefährliche Abbiegevorgänge ins Wohngebiet vermieden.</p> <p>Die bislang an der T-Einmündung Franzosenäcker bestehende abknickende Vorfahrt muss hier aufgelöst werden, da sich die Verkehrszahlen ändern werden. Eine Linksabbiegespur auf der Straße Am Bergsteig in Richtung An den Franzosenäckern sollte hier aus Gründen der Verkehrssicherheit vorgesehen werden.</p> <p>Die im Gewerbegebiet bestehenden Radwege und deren Fortführung in Richtung Kümmersbruck wird teilweise kritisch gesehen. Es ist davon auszugehen, dass Radfahrer nach der gegebenen Radwegführung an den Knotenpunkten, insbes. an den Kreisverkehren, entgegen der Fahrtrichtung und über Fußgängerüberwegen ihren Fahrtweg abkürzen wollen. Dies sollte bereits in der Planungsphase bedacht und möglichst vermieden werden. Radwegführungen in Fahrtrichtung links sind innerorts grundsätzlich abzulehnen und nur in begründeten Ausnahmefällen zuzulassen, wobei keine Benutzungspflicht mehr anzuordnen ist.</p> <p>Des weiteren wird hier angemahnt, an den Knotenpunkten besonders das Freihalten der Sichtachsen zu beachten und hier speziell auf Anpflanzungen zu verzichten, die die Sicht auf Fußgänger und Radfahrer verhindern. Pflanzen und Büsche, die nach und nach in den Verkehrsraum wuchern müssen beseitigt oder regelmäßig zugeschnitten werden. Dazu müssen auch Grundstücksbesitzer herangezogen werden, die im Rahmen der Nutzung ihrer Grundstücke Anpflanzungen im Grenzbereich tätigen und damit die Sichtweiten im Straßenraum reduzieren.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage zur Anbindung des Gewerbegebietes Ost an die AS 27 soll auf der Grundlage einer Plangenehmigung bzw. bei erforderlichem Grunderwerb durch einen Planfeststellungsbeschluss erfolgen. Im Bebauungsplanentwurf ist der momentane Planungsstand einschließlich der Anschlüsse zum geplanten Wohngebiet Bergsteig Mitte als Entwurf dargestellt.</p> <p>Die angesprochene abknickende Vorfahrt an der T-Einmündung in die Straße An den Franzosenäckern muss dann nach dem Bau der Anbindung entsprechend angepasst werden. Sollte sich das Erfordernis einer Linksabbiegespur auf der Straße am Bergsteig ergeben, ist für diese im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens bzw. durch eine Bebauungsplanänderung später eine Rechtsgrundlage zu schaffen. Für den Bebauungsplan besteht noch kein Planungserfordernis, da von Seiten der Stadt Amberg, der Gemeinde Kümmersbruck und des Landkreises bisher nur eine Willensbekundung zum Bau erfolgte. Ein Kreisverkehr am geplanten Knotenpunkt ist im Straßenentwurf nicht mehr vorgesehen, da auf Grund des Erhalts der Kleingartenanlage der vierte Straßenast wegfallen wird. Die abschließende Entscheidung zur Radwegführung einschließlich der Übergänge wird im Genehmigungsverfahren bzw. im Planfeststellungsverfahren erfolgen.</p> <p>An den Knotenpunkten sieht der Bebauungsplanentwurf kein Anpflanzen von sichtbehindernden Sträuchern, sondern nur von Straßenbäumen vor, geschult als Alleebäume mit entsprechend hoher Aufastung.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 19.11.2013</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Seitens der Buk wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe(230 m) zum Plangebiet das gemäß Art. 4-6 DSchG geschützte ehemalige „Thomas Glaswerk“ (D-3-61-000-427) befindet.</p> <p>Dieses ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Baudenkmal kenntlich zu machen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Sichtbezüge ist durch geeignete Platzierung der Neubauvorhaben im Plangebiet und / oder geeignete Begrenzung der Baumassen und Bauhöhen auszuschließen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Sichtbezüge der zum Teil nur rund 150m entfernten und ebenfalls gemäß Art. 4-6 DSchG geschützten Gebäude der ehemaligen „Leopoldkaserne“ (D-3-61-000-196) sollte gleichfalls ausgeschlossen sein.</p> <p>Auch diese sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Baudenkmal kenntlich zu machen.</p> <p>Ergänzende Stellungnahme vom 11.12.2013</p> <p>In Ergänzung unserer Stellungnahme vom 19.11.2013 mit Az. P-2013-3060-2_S2 weisen wir darauf hin, dass es abhängig vom konkreten Bauvorhaben (Baumassen, Bauhöhen) auch zu einer Beeinträchtigung der Sichtbezüge folgender Einzelbaudenkmäler in der Bresaleur Straße kommen kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D-3-61-000-431: Breslauer Straße 15. Ehem. evang.-luth. Kapelle und Notkirche am Bergsteig, jetzt Russ.-Orth. Kirche, eingeschossige und traufständige Holzbaracke mit Satteldach, um 1940; ehem. dem Heeresamt zugehörig. - D-3-61-000-430: Breslauer Straße 9;Breslauer Straße 11;Breslauer Straße 13. Wohnhaus, ehem. dem Heeresamt zugehörig, dann Behelfswohnhaus mit Kindergarten, zweigeschossige, traufständige und gestelzte Holzbaracke mit Satteldach, um 1940. <p>Zumindest sofern diese nicht durch die bereits bestehende moderne Umgebungsbebauung abgeschirmt bzw. verdeckt sind.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind die Baudenkmäler (Thomas Glaswerk, Leopoldkaserne, Holzbaracken an der Leopoldstraße) als Hinweis eingetragen. Im Umweltbericht ist der Listentext und Hinweise auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG aufgenommen (Kap.11.1.7). Auf die Ausführungen des Umweltberichtes wird verwiesen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme des Stadtverbandes Amberg der Kleingärtner e. V. der Stadtverband Amberg der Kleingärtner als Generalpächter der Kleingartenflächen von der Stadt Amberg möchte hiermit zum Ausdruck bringen, dass er mit diesen Plänen „Gewerbegebiet Amberg Ost“ betreffend der Kleingartenanlage „Am Bergsteig“ in dieser Aufstellung nicht einverstanden ist.</p> <p>.....</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: Nachdem wir uns in unserer Stellungnahme bereits für eine Nichtauflösung des oberen Teiles der Kleingartenanlage „Am Bergsteig“ ausgesprochen haben, würden wir uns trotzdem wünschen, dass der untere Teil, der als Neuanlage titulierte ist, in der Stadtplanung als Kleingartenland bestehen bliebe. Da in der Anlage „Am Bergsteig“ momentan sowieso die Nachfrage größer ist als die zu verpachtenden Parzellen, würden wir uns freuen, sollte der Grundstückseigentümer irgendwann einmal verkaufen, zusätzlich diese Fläche in die bestehende Anlage zu integrieren.</p> <p>Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Amberg vom 03.12.2013 Bei den neuen bzw. zu erweiternden Straßen ist darauf zu achten, dass diese in ausreichender Breite erstellt werden, damit ein Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Insbesondere sind bei der Planung für die Erweiterung der Wasserversorgung ausreichend Überflurhydranten mit vorzusehen. Für den Bereich großflächiger Möbelmarkt sind mehrere Feuerwehrezufahrten erforderlich. Diese können jedoch erst nach dem Vorliegen einer detaillierten Planung festgelegt werden.</p>	<p>Zum Stadtverband: Eine Verlegung des nordwestlichen Teils der Kleingartenanlage nach Süden wird von der Stadt Amberg nicht mehr verfolgt. Am 20.04.2015 wurde in der Stadtratssitzung der Erhalt der Kleingartenanlage im Bestand beschlossen (Vorlage 005/0017/2015). Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den Erhalt der Anlage.</p> <p>Der Bebauungsplan Amberg LXIII „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“ bleibt bestehen. Hier könnte später nach erfolgtem Grunderwerb und gesicherter Finanzierung im südlichen Bereich eine Erweiterung der bestehenden Anlage möglich sein.</p> <p>Zur Freiwilligen Feuerwehr: Die Straßen sind bis auf die Wendeschleife an der Stichstraße An den Franzosenäckern einschließlich der Löschwasserhydranten erstellt. Der Möbelmarkt ist nicht mehr Inhalt des Bebauungsplans.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme des Liegenschaftsamtes vom 28.11.2013</p> <p>7. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen Zu Sondergebiet Möbelmarkt im Teilbereich Bergsteig:</p> <p>Die Planung für das Sondergebiet Möbelmarkt kann nur umgesetzt werden, wenn die Kleingartenanlage Bergsteig teilweise verlegt wird. Es ist zu beachten, dass weder die für die Neuanlage der Kleingärten notwendige Fläche (FlStNr. 500, Gemarkung Gärmersdorf) noch die für das Sondergebiet notwendige Fläche (FlStNr. 496, 497, 494, 499, 500 Gemarkung Gärmersdorf) im Eigentum der Stadt Amberg sind. Verkaufsbereitschaft wurde bis dato von den Grundeigentümern nicht signalisiert.</p> <p>Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene FlStNr. 436, Gemarkung Gärmersdorf ist abweichend von den Festsetzungen teilweise als Stellplatzfläche angelegt und genutzt, ohne dass eine (öffentl.rechtl.) Genehmigung oder vertragliche Regelung vorliegt.</p>	<p>Es wird weder ein Sondergebiet für einen Möbelmarkt noch eine Teilverlegung der Kleingartenanlage weiter verfolgt.</p> <p>Die widerrechtliche Nutzung einer städtischen Fläche durch einen Privaten ist nicht Inhalt eines Bebauungsplans.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme von der e.on netz vom 11.11.2013 zur 110-kV-Freileitung Amberg – Weiden, Ltg. Nr. 026, Mast Nr. 6 – 8 der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes wird von unserer o. g. Freileitung überspannt.</p> <p>Die Baubeschränkungen dieser Freileitung beträgt in den Mastbereichen 6 – 7 und 7 – 8 jeweils 15,00 m beiderseits der Leitungssachse.</p> <p>Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.</p> <p>Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.</p> <p>Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Wuchshöhe von Gehölzen zu begrenzen. In diesem Bereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Dieses ist mit uns abzustimmen.</p> <p>Weiterhin bitten wir Sie, folgende Hinweise und Auflagen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Einsatz eines Baukranes (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) ist separat mit uns abzustimmen. Bitte beachten Sie, dass der Auslegerdrehkreis eines Kranes stets außerhalb der Baubeschränkungszone liegen sollte. Ragt der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukränen (Turmdrehkrane, Autokrane), Betonpumpen u. ä. in die Baubeschränkungszone hinein, so muss der Aufstellort und die Auslegerhöhe mit uns abgestimmt werden. • Innerhalb der Baubeschränkungszone unserer Hochspannungsfreileitung sind uns im Zuge des Bauantragsverfahrens alle Bauvorhaben (Gebäude, Straßen, Stellplätze, Spiel- und Sportplätze, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste, Hinweisschilder etc.) zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier sind uns die Bauhöhen in m ü. NN mitzuteilen. • Zu beachten ist, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nach VDE 0132 unter Umständen größere Mindestabstände erforderlich werden. Bei der Planung sollte deshalb der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz beim zuständigen Landratsamt gehört werden. 	<p>Die 110-kV-Freileitung einschließlich der Baubeschränkungszone von jeweils 15 m beidseits der Leitungssachse sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen (Festsetzung 8.5).</p> <p>In der Festsetzung 8.6 wurden die für das Planungsrecht eines Bebauungsplans festsetzbaren Inhalte und Auflagen einschließlich Hinweise für nachfolgende Genehmigungsverfahren aufgenommen.</p>

- Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.
- Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung müssen mit uns abgestimmt werden.
- Außerhalb der im Lageplan eingetragenen Baubeschränkungszone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- An unseren Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen unseren bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
- **Mastnahbereich**
Bei einer Bebauung im Mastnahbereich sind die Auflagen lt. beigefügtem Merkblatt zu beachten.
Auf Grund der Fundamentgröße der beiden Masten 7 und 8 ist ein Mindestabstand von 10 m, gemessen ab Mastmittelpunkt, einzuhalten.
Weiterhin muss die Zufahrt zum Mast, auch mit LKW, möglich sein.
- Grundsätzlich darf in der Baubeschränkungszone weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeneuveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle unsere vorherige Zustimmung erforderlich.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen
<p>Stellungnahme PLEDOC vom 02.12.2013 zur Ferngasleitung Nr. 3/30 mit Schutzstreifenbreite 10 m</p> <p>In dem Bebauungsplanentwurf und dem entsprechenden Entwurf zur 110. Änderung des Flächennutzungsplans - jeweils in der Fassung vom 18.09.2013 - haben wir die Trassenverläufe der eingangs genannten Gasleitungen grafisch übernommen und leitungsspezifische Daten hinzugeschrieben.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Eintragungen im erforderlichen Umfang anhand der ebenfalls beigefügten Bestandspläne nachrichtlich in die Original-Planwerke zu übernehmen und mit Angabe der jeweiligen Schutzstreifenbreiten in den Zeichenerklärungen sowie in den textlichen Festsetzungen der Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Wie im Sachstandsbericht unter Punkt 2 beschrieben soll, zur direkten Anbindung von Kümmersbruck an das Gewerbegebiet, die AS 27 verlegt und ein Brückenbauwerk über die Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe errichtet werden. Die Realisierung dieser Maßnahmen könnte bereits im Frühjahr 2015 erfolgen. Wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, liegen in diesem Planungsbereich die eingangs näher bezeichneten Gashochdruckleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH. Wir bitten Sie daher, uns unter Zusendung aussagekräftiger Unterlagen auch an diesem Verfahren frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Bezüglich der im Sachstandsbericht unter Punkt 4 beschriebenen Teilumlegung der „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“ und der damit verbundenen Aufstellung der entsprechenden Teilbebauungspläne bitte wir auch hier um entsprechende Verfahrensbeihilfung.</p> <p>Abschließend bitten wir Sie, bei der Bauleitplanung grundsätzlich die Anregungen und Hinweise des beiliegenden und sinngemäß für das FGN-Leitungsnetz geltenden Merkblattes der Open Grid Europe GmbH zu beachten und uns auch an diesem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p> <p>Merkblatt</p> <p>Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen</p> <p>1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.</p>	<p>Die Ferngasleitung einschließlich des Schutzstreifens von 10 m ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen (Festsetzung 8.7). Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden Ferngasleitungen nicht dargestellt.</p> <p>In der Festsetzung 8.8 wurden die für das Planungsrecht eines Bebauungsplans festsetzbaren Inhalte und Auflagen einschließlich Hinweise für nachfolgende Genehmigungsverfahren aufgenommen.</p> <p>Fortsetzung Stellungnahme PLEDOC</p> <p>3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freilegung unserer Leitung, - Sprengungen in Leitungsnähe, - Niveauänderung im Schutzstreifen. <p>4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, - Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen. <p>5. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung muss sichtbar und begehbar bleiben.</p> <p>2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, - die Einleitung aggressiver Abwässer, - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.