

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0003/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	13.12.2017
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" mit gleichzeitigem 110. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	17.01.2018	Bauausschuss
	29.01.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 17.01.2018, des Entwurfes zur 110. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 17.08.2017 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 8

1. das Abwägungsergebnis über öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Billigung des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 17.01.2018;
3. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten Festsetzungen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB)

Sachstandsbericht:

1. Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde

In der Sitzung des Ferienausschusses am 17.08.2017 wurde der vorhergehende Bebauungsplanentwurf beschlossen. Die Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung nahmen die vorhandenen Nutzungen der Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich Verkaufsflächen und Sortimenten mit einer geringfügigen Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeit von ca. 5 % auf. Hier wurde der städtebaulichen Empfehlung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2011 gefolgt, welche im Gewerbegebiet Ost eine „Begrenzung der innenstadt-/nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den aktuellen Bestand, plus moderater Modernisierungs-/Erweiterungsoption“ empfiehlt.

In der anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte von Seiten der Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde – die Aussage, dass die Festsetzungen zur zukünftigen Einzelhandelsnutzung nicht mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vereinbar sind. Im Baugebiet sind, unabhängig von der genehmigten Nutzung, sortimentsbezogen die raumverträglichen Verkaufsflächen-

Obergrenzen festzulegen. Für das SB-Warenhaus ist die Verkaufsfläche auf die vorhandene Genehmigung zu begrenzen ohne Erweiterungs- und Modernisierungsoption, da die genehmigte Nutzung die Obergrenze der Landesplanung deutlich überschreitet. Die Ziele des LEP sind höherrangige Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und Bebauungspläne sind diesen Zielen anzupassen (Stellungnahme siehe Anlage 4).

Im Nachgang kam es zu einem Erörterungstermin zwischen der Höheren Landesplanungsbehörde und der Bauverwaltung der Stadt Amberg mit dem Ergebnis, dass es aus landesplanerischer Sicht in Anbetracht der LEP-Vorgaben notwendig ist, über das vorgesehene Maß hinaus die sortimentspezifischen Verkaufsflächen-Obergrenzen im großflächigen Einkaufszentrum SO1 mit SB-Warenhaus / Shop-Zone und der Agglomeration von klein- und großflächigen Fachmärkten zu beschränken. Das SO1 ist das Kernstück des Einzelhandelsstandorts und hat mit Abstand die größten Verkaufsflächen, von denen bei unbegrenzten Nutzungsmöglichkeiten ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die gem. LEP 5.3 verfolgten Ziele der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte ausgehen könnte. Auf den flächenmäßig untergeordneten Baugrundstücken (SO2 und SO3, GE1) ist aus Sicht der Landesplanung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen sortimentspezifischen Festsetzungen und baulichen Grenzen sichergestellt, dass die aus landesplanerischer Sicht raumverträglichen Verkaufsflächen nicht überschritten werden.

Die landesplanerisch erforderlichen Änderungen der Festsetzungen im SO1 sind in der Anlage 5 gegenübergestellt. Das SB-Warenhaus wird auf die genehmigte Verkaufsfläche festgelegt. Daneben erfolgt für die anderen Einzelhandelsnutzungen zum Zwecke einer gerechten Verteilung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen-Obergrenzen eine Aufteilung im Verhältnis zu den vorhandenen Geschoßflächen. Auf Grund der Änderung der Art der Nutzung ist eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten Einzelhandelsnutzungen abgegeben werden

Abschließend wird auf den Bestandschutz für die aufgenommenen Einzelhandelsnutzungen hingewiesen. In die bestehenden Nutzungen wird nicht eingegriffen. Der Begriff des Bestandschutzes umschreibt das aus der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes abgeleitete Recht, die bauliche Anlage mit der genehmigten Einzelhandelsnutzung weiter zu nutzen und in gewissem Umfang ändern zu dürfen, auch wenn die Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht mehr zulässig wäre. Solange durch die Änderung oder Ergänzung des Sortiments die Variationsbreite der Baugenehmigung nicht verlassen wird, bedarf es keiner erneuten Genehmigung und der Betrieb wird durch den Bestandsschutz gesichert. Grundlage zur Abgrenzung der Variationsbreite ist die Baugenehmigung. Maßgeblich sind die Bezeichnung und die Regelungen im Bescheid sowie in Bezug genommene Bauvorlagen und sonstige Unterlagen (z. B. Betriebsbeschreibung) Genehmigt wurden im SO 1 das SB-Warenhaus mit vorgelagerter Shop-Zone und Fachmärkte. Ein Wechsel im Nutzungsspektrum eines Fachmarktes, wie z. B. Schuhe zu Bekleidung, dürfte wohl vom Bestandsschutz noch abgedeckt sein.

2. Weitere Stellungnahmen

Neben der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde gingen noch fünf abwägungsrelevante Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein (Industrie- und Handelskammer Regensburg, Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Polizeiinspektion Amberg, Wasserrechtsbehörde, Bund Naturschutz). Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte eine Anregung. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 8 einschließlich der Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung aufgeführt. Auf Grund dieser Stellungnahmen sind keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

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 Bebauungsplanvorentwurfes wird im Nordosten von der B 85 und im Norden von der Leopoldstraße (Mittlerer Ring) begrenzt. Nach Südwesten grenzt die Kleingartenanlage Bergsteig, nach Südosten die Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe an. Nach Westen schließt sich das Wohnbaugebiet Bergsteig und die Sportanlagen des Vereins Inter Bergsteig an.
- Im Planbereich liegt südwestlich der Stichstraße An den Franzosenäckern der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg LXII „An den Franzosenäckern“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich diesen Bebauungsplan.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg erneut für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den geänderten Festsetzungen können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu Vorlage 005/0003/2018):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017;
2. Entwurf der 110. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 17.08.2017 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Begründung zum Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Umweltbericht i.d.F. vom 17.08.2017;
4. Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz –Höhere Landesplanungsbehörde- vom 28.09.2017;
5. Darstellung des Änderungsbereiches und der geänderten Festsetzungen zur Art der Nutzung;
6. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 17.01.2018;
7. Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht i.d.F. vom 17.01.2018;
8. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (ohne Höhere Landesplanungsbehörde);