

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0023/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	10.03.2022
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 127 "Gewerbegebiet B 85 / AM 30" mit gleichzeitigem 122. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	23.03.2022	Bauausschuss
	04.04.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 127 "Gewerbegebiet B 85 / AM 30" mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 23.03.2022, des Entwurfes zur 122. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 23.03.2022 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 8 und 9

1. das Abwägungsergebnis über die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass

Im Planungsbereich konnte östlich des Knotenpunktes B 85 / AM 30 ein zusammenhängender Grundstücksbereich durch die Wirtschaftsförderung Amberg, ehemals Gewerbebau Amberg, und Stadt Amberg erworben werden. Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung der regen Nachfrage verschiedener Nutzer. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes und die Erweiterung des Gewerbegebietes West und Industriegebietes Nord kann der Bedarf der Stadt Amberg auf Jahre hin gesichert werden.

Planungsrechtlicher Stand

Das Gebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Südwestlich grenzt gegenüber der B 85 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“ an. Der Bebauungsplan „B 85 / AM 30“ wird im Parallelverfahren mit gleichzeitiger 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aufgestellt.

Planungskonzept

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist etwa 6,3 ha groß, davon ca. 4,1 ha Gewerbeflächen und wird durch die Straßen B85 und AM 30 auf zwei Seiten begrenzt. Die Erschließung soll über die beiden angrenzenden übergeordneten Straßen B 85 und AM 30 in Ergänzung einer nord-süd-verlaufenden Straßenspanne erfolgen. An der B 85 wird vom Straßenbaulastträger nur eine schleifende Anbindung (rechts rein – rechts raus) zugelassen. An der AM 30 soll ein vollwertiger Knotenpunkt auch für Linksabbieger ausgebildet werden. Dieser gewährleistet, dass unter Einbeziehung der bestehenden Verknüpfungsschleifen von jeder Richtung zum Gewerbegebiet und von dort wieder in jede Richtung gefahren werden kann. Zur weiteren Binnenerschließung des Gewerbegebietes ist ca. in der Mitte der Erschließungsspanne eine Stichstraße mit Wendeschleife geplant. Entlang der Erschließungsstraße ist eine straßenbegleitende Großbaumreihe vorgesehen.

Im geplanten Gewerbegebiet können sich Gewerbebetriebe ansiedeln, die eine hohe Sichtbarkeit und eine gute Anbindung benötigen. Auf Grund des gegenüber der B 85 angrenzenden Gewerbegebietes Ost ist der neue Standort funktional als dessen Erweiterung mit möglichen positiven Synergieeffekte (z. B Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe) zu betrachten. Durch den Anschluss an die AM 30 ist diese Lage zudem günstig für Betriebe, welche im engen Kontakt zum Industriegebiet Nord stehen.

In der Mitte des Baugebietes ist westlich der Erschließungsspanne ein zentrales Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen.

Fachbeiträge

Erschließung

Die straßen- und kanaltechnische Erschließung erfolgt durch die Wirtschaftsförderung Amberg. Ein Erschließungsvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird mit Hilfe eines Pumpwerkes über eine Druckrohrleitung nach Südwesten bis zum Anschlussschacht des städtischen Mischwasserkanals gepumpt.

Ursprünglich wurde angedacht, das Niederschlagswasser gesammelt entlang der Erschließungsstraße nach Süden zu leiten mit Querung der B 85 und dann entlang der B 85 bis zur Einleitung in den Krumbach. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Krumbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem bayerischen Wassergesetz erforderlich. Auf Grund von Einwänden Betroffener wurde das Rechtsverfahren nicht weitergeführt.

Im Plangebiet ist ein wasserdurchlässiger Sandboden vorhanden. Deshalb wird jetzt die Versickerung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper verfolgt. Das anfallende Niederschlagswasser der Gewerbeparzellen und der Stichstraße wird nach einer mechanischen Vorreinigung einem zentralen Versickerungsbecken westlich der Erschließungsstraße zugeleitet. Das Niederschlagswasser der Erschließungsspanne und des Geh-/ Radweges sollen im straßenbegleitenden Grünstreifen versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen wurden mittlerweile erstellt

und das Wasserrechtsverfahren beantragt.

Immissionsschutz

Es wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten erstellt, dieses ist in Form von Festsetzungen (Lärmkontingentierung, baulicher Lärmschutz) in den Bebauungsplan eingeflossen.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße belebt das Landschaftsbild und markiert den zukünftigen Ortsrand.

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann entsprechend § 1a BauGB an anderer Stelle erfolgen. Vorgesehen ist der Ausgleich in der Gemarkung Winkl im Gemeindegebiet Kastl. Der Gemeinderat hat der Ausgleichsmaßnahme in seiner Sitzung am 03.03.2022 zugestimmt. Die Flächen sind im Eigentum der Wirtschaftsförderung Amberg und die Maßnahmen werden von ihr durchgeführt. Nach Fertigstellung sollen die Ausgleichsflächen in das Ökokonto der Stadt Amberg aufgenommen werden.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss (Ansiedlung eines Baumarktes) erfolgte im Stadtrat am 19.12.2016. Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Januar/Februar 2017 durchgeführt. Nach Planänderungen (Ansiedlung eines Mercedes-Autohauses) kam es zur erneuten Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Juni/Juli 2019.

Abwägung und Planungsänderungen

Da für drei kleinere Grundstücke am westlichen Rand des Geltungsbereiches von den Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft besteht, sind die Grundstücke nun aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herausgenommen worden. Sie können weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sollte ursprünglich eine Sondergebietsfläche für die Aussiedlung des OBI-Baumarktes geschaffen werden. Nachdem sich dieses Projekt zerschlagen hatte, war beabsichtigt, an der B 85 das in Amberg ansässige Mercedes-Autohaus zu etablieren. Die Planungen wurden darauf abgestimmt. Letztendlich hat sich der Eigentümer des Autohauses dazu entschlossen, das Autohaus im Gewerbegebiet Schafhof anzusiedeln.

Auf Grund der günstigen Lage an der B 85 gibt es nun die Anfrage zur Errichtung eines Porschezentrums für den Marktbereich zwischen Neumarkt und Weiden. Daneben ist ein weiteres Autohaus im Gespräch, welches den Synergieeffekt -ausgehend vom Porschezentrum- und die Standortgunst an der B 85 nutzen möchte. Die beiden Autohäuser sind aus Gründen der Werbewirkung direkt an der B 85 vorgesehen (Bauparzelle 1 (Porsche) und Bauparzelle 2).

Zur Erschließung der Bauparzellen 2 und 3 ist nun eine zusätzliche Stichstraße mit

Wendeschleife eingeplant. Der ursprünglich vorgesehen Gehweg entlang der Erschließungsspanne ist nun als Geh-/Rad- weg vorgesehen.

Für das bisher geplante Regenrückhaltebecken wird an gleicher Stelle ein Regenwasserversickerungsbecken festgesetzt.

Weiteres Verfahren

Die Planung wird dem Stadtrat am 04.04.2022 vorgelegt und bei positiver Abstimmung erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Momentan besteht eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen in der Stadt Amberg. Diese Nachfrage kann nicht mehr durch die bestehenden Gewerbegebiete mit ihren geringfügigen Lücken gedeckt werden. Deshalb ist es dringend notwendig neue Gewerbeflächen auszuweisen. Zum einen, um bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Erweiterung zu bieten, aber auch, um neues Gewerbe in der Stadt Amberg anzusiedeln.

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)

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Es werden derzeit parallel weitere Bauleitplanverfahren mit Gewerbeflächen durchgeführt. Dies betrifft insbesondere die Bebauungspläne Amberg 19 „Industriegebiet Nord“ (14.Änderung) und AM 147 „Gewerbegebiet West II“. Die geplante Erweiterung des IG-Nord wird bis auf wenige Parzellen für die Erweiterung bestehender Firmen dienen, da die

angedachte große Erweiterungsfläche auf Grund der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht umsetzbar ist.

Das Bauleitplanverfahren Amberg 147 „Gewerbegebiet West II“ ist zeitlich langwieriger und wird nord-westlich durch die Siedlung Speckmannshof und westlich durch ein Waldgebiet und eine geplante PV-Anlage beschränkt. Südlich sind die Belange des Landschaftsbildes zu beachten. Der momentane Planbereich stellt damit die größtmögliche Ausdehnung dar und könnte den Wegfall der Flächen nicht kompensieren.

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 Gärmersdorf an.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 03.12.2021;
2. Entwurf der 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 23.03.2022;
3. Begründung zum Entwurf der 122. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 23.03.2022;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 127 „Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ i.d.F. vom 23.03.2022;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 127 „Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ i.d.F. vom 23.03.2022;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 127 „Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ i.d.F. vom 23.03.2022;
7. Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf (C. Hentschel Consult, März 2022)
8. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
9. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

