



AMBERG

Begründung zur 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 18.01.2023

1. Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Änderung

Der Planungsbereich liegt im Norden des Stadtgebiets an drei Seiten um das bereits seit längerer Zeit bestehende Industriegebiet Nord. Ziel der Änderung ist eine für den absehbaren Bedarf ausreichende Ausweisung von Flächen für Industriebetriebe, welche aufgrund ihrer Emissionen in keinem anderen Bereich zulässig sind. Hauptzwecke der Änderung sind die Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende überwiegend produzierende Betriebe (ca. 58 % der neuen Fläche) und Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Betriebe (ca. 42 % der neuen Fläche).

Parallel zur 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 151 „Industriegebiet Nord II“ aufgestellt.

2. Planungskonzept

Für die Erweiterung des Industriegebiets soll unter möglichst vollständiger Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in die ohnehin schon beeinträchtigte Waldkulisse eingegriffen werden, wobei ein mindestens 40 m breiter Waldstreifen an der Außenseite verbleiben soll. Für die Regenwasserrückhaltung sind zwei neue Regenrückhaltebecken erforderlich und Erweiterungen von zwei bestehenden.

Die neue Industriegebietsfläche umfasst ca. 17,6 ha, dazu kommen ca. 2,0 ha sonstige Flächen (überwiegend Regenrückhaltebecken); das bedeutet ein Flächenwachstum der Industriegebietsnutzung um ca. 18 %. Die neuen Industriegebietsflächen sind insbesondere geeignet für die Erweiterung bestehender florierender Firmen mit hohen Investitionskosten, deren Verlagerung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten für die Erweiterung des wirtschaftlichen Spektrums von Amberg eröffnet werden.

Für bereits 58 % der geplanten Industriegebietsflächen gibt es Erweiterungsanträge und -anfragen von bestehenden Betrieben, teilweise schon konkrete Ausführungsplanungen.

2. Landes- und Regionalplanung

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wird insbesondere durch die Nachverdichtung eines bestehenden Gebiets und den Verzicht auf neue Erschließungsstraßen Rechnung getragen. Damit werden die vorhandenen Potentiale des Industriegebiets ausgeschöpft und Flächen „auf der grünen Wiese“ geschont. Die für die Erweiterung des Gebiets zu rodenden Waldflächen werden nach Möglichkeit durch Aufforstungen vor Ort und durch Umbau vorhandener Waldflächen vor Ort ausgeglichen. Durch den Erhalt eines ausreichend breiten Waldsaums werden die Waldgebiete angemessen vor Verlusten geschützt und das Landschaftsbild erhalten.

Im Regionalplan Oberpfalz Nord ist der Planungsbereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg Gebenbacher und Hahnbacher Stufe“ eingestuft, hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Der Raum Amberg/Sulzbach Rosenberg zählt zu den durch Immissionen am stärksten belasteten Teilen der Region. In diesen Bereichen liegende Wälder sind insbesondere wichtig für die Reinigung der Luft und für den Schutz vor Immissionen.

Die Ziele des Regionalplans werden dadurch gewahrt, dass die für die Erweiterung des GI-Nord erforderlichen Rodungen in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg sowie dem Forstamt Amberg durchgeführt werden. Als Ersatzmaßnahmen werden geeignete Maßnahmen (Waldumbau, Ersatzaufforstungen) ergriffen und es wird bei der Ausweisung der Erweiterungsflächen auf einen ausreichend breiten, verbleibenden Sichtschutzwald von ca. 40 m mit Erhaltung der Funktion als Tierwanderrouten geachtet

3. Erschließung

Die Verbesserung der Hauptanbindung an die Staatsstraße 2238 (Amberg-Hirschau) durch einen Kreisverkehr wurde von Seite des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach bereits weitgehend fertiggestellt.

Die Binnenerschließung soll vollständig über die bestehenden Straßen erfolgen, bei Erweiterungen bestehender Betriebe über das jeweilige Stammgrundstück.

Das Kanalnetz ist bereits im Bestand überlastet. Da eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers wegen sehr geringer Aufnahmefähigkeit der Böden nicht möglich ist, müssen erhebliche Regenrückhaltemaßnahmen ergriffen werden. Für die Einleitung in den Krumbach wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit wurde aber vom Wasserwirtschaftsamt Weiden bereits signalisiert.

4. Bedarfsberechnung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Amberg ist im letzten Jahrzehnt sehr positiv verlaufen. Im Jahr 2019 wurde der absolute Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Langfristig wird mit einer weiteren leicht positiven Entwicklung gerechnet (vgl. PROGNOSE-Zukunftsatlas 2019 mit Standortranking der Stadt Amberg auf Platz 159 und des Landkreises Amberg-Sulzbach auf Platz 252 von insgesamt 401 Kreisfreien Städten und Landkreisen).

Der künftige Gewerbeflächenbedarf ist am besten aus dem Zuwachs an neu genutzten Gewerbeflächen in den vergangenen 5 Jahren (01/2015-12/2019) hochzurechnen, welcher sich auf ca. 19,9 ha beläuft. Es handelte sich um 33 Einzelflächen mit einer Durchschnittsgröße von ca. 6.030 m² und es gab keinen extremen Ausreißer, die größte Einzelfläche belief sich auf ca. 40.100 m² (großes Autohaus). Für knapp 20 % der neu genutzten Flächen konnten aufgegebene Altstandorte herangezogen werden.

Insgesamt sind noch ca. 10,0 ha Gewerbe- und Industrieflächen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bisher nicht genutzt, wovon aber ca. 2,8 noch nicht erschlossen sind, ca. 2,3 ha grundsätzlich nicht verkauft werden (bereits mehr als 25 Jahre erschlossen) und ca. 2,5 ha Altflächen durch Insolvenzverfahren und Altlastenentsorgung durchschnittlich noch für 5 Jahre gebunden sind. Damit stehen derzeit nur ca. 2,4 ha für die normale Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung. Zusätzlich gibt es Brachflächen von Mischgebieten mit ehemaliger Gewerbenutzung in einer Größenordnung von ca. 4,0 ha, überwiegend in der Altstadt.

Eine Trendfortschreibung würde einen Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für die kommenden 20 Jahre von ca. 79,6 ha ergeben, Flächensparmaßnahmen sollen aber zur Verringerung führen. Die Ka-

pazitäten aus dem Flächenrecycling der Altflächen werden voraussichtlich durch die mangelnde Verkaufsbereitschaft einiger Eigentümer der neu entwickelten Flächen kompensiert, außer es finden sich politische Mehrheiten für ein Baugebot gemäß § 176 Baugesetzbuch. Der Flächenbedarf kann bei Nutzungsverdichtung zu ca. 80 % mit den laufenden Änderungsverfahren abgedeckt werden (139., 133., und 122. FNP-Änderung in den Bereichen „Gewerbegebiet West 2“, „Industriegebiet Nord II“ mit Erweiterung und „Gewerbegebiet B 85/ AM 30“; zusammen ca. 45,4 ha neue Gewerbe- und Industrie- fläche). Durch das vom Stadtrat am 16.12.2019 beschlossene Konzept zum nachhaltigen Bauen sollen durch eine dichtere Nutzung und Bebauung (u.a. Zwang zu mehrgeschossigen Gewerbebürogebäuden außer bei produktionsbedingter Unmöglichkeit) ca. 25 % weniger Gewerbegrundstücksflächen als bisher benötigt werden.

Bei langfristig positiver wirtschaftlicher Entwicklung und Beibehaltung der Nutzungsverdichtung werden darüber hinaus (incl. Zuschlag von 100 % wegen Flächenverfügbarkeit bei privaten Grundstückseigentümern) noch bis zu ca. 47,5 ha zusätzliche Gewerbe- und Industriegebietsflächen benötigt. Als sinnvolle Ergänzungen bieten sich dafür die Teilumnutzung der ehemaligen Leopoldkaserne im Norden und Süden (der mittlere Bereich ist eher für Wohnen etc. geeignet), ein Gewerbegebiet mit Gleisanschluss beim Güterbahnhof Luitpoldhütte, Gewerbeflächen nördlich von Ammersricht sowie Erweiterungen östlich des bestehenden Gewerbegebiets Gailoh oder westlich des Gewerbegebiets Kar mensölden an.

5. Umweltbericht

Die Industriegebietserweiterung in den Wald hinein erfordert einen erheblichen naturschutzrechtlichen Ausgleich überwiegend in Waldflächen. Inzwischen ist ein Konzept zur Bereitstellung geeigneter Ausgleichsflächen im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erarbeitet worden.

Der detaillierte Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

6. Flächenbilanz

<u>Nutzungsart</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
Industriegebiet	ca. 76,63 ha	ca. 97,97 ha = 56,3 %
Industriegebiet mit Einschränkung	ca. 3,71 ha	0,00 ha = 0,0 %
Sondergebiet	ca. 0,69 ha	ca. 1,08 ha = 0,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 6,51 ha	ca. 6,51 ha = 3,7 %
Ver- und Entsorgungsfläche	ca. 0,65 ha	ca. 0,57 ha = 0,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,66 ha	ca. 2,61 ha = 1,5 %
Private Grünfläche	ca. 2,91 ha	ca. 1,84 ha = 1,1 %
Waldfläche	ca. 68,29 ha	ca. 51,28 ha = 29,5 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 13,95 ha	ca. 11,39 ha = 6,6 %
Wasserfläche	0,00 ha	ca. 0,75 ha = 0,4 %
Geltungsbereich	ca. 174,00 ha	ca. 174,00 ha =100,0 %

Stabsstelle 5.02
Bearbeiter: W. Babl
Stand: 23.12.2022