

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0014/2014
	Erstelldatum:	öffentlich 06.02.2014
	Aktenzeichen:	
2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 32 "Gewerbegebiet West" mit gleichzeitigem 115. Berichtigungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren; - Änderungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren) - Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Wolfgang Babl		
Beratungsfolge	26.03.2014	Bauausschuss
	07.04.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes der 2. Bebauungsplanänderung Amberg 32 „Gewerbegebiet West“ und des Entwurfes zur 115. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 26.03.2014

1. die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß §§ 13 und 13a BauGB durchgeführt. Wegen der zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² ist eine Umweltprüfung notwendig. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsrechtlicher Stand im „Gewerbegebiet West“

Der Bebauungsplan Amberg 32 „Gewerbegebiet West“ wurde im gegenwärtigen Umfang erstmals am 01.08.1992 rechtskräftig und mit Rechtskraft vom 05.08.1995 im Bereich des Sondergebietes an der Fuggerstraße (Baumarkt, Gartenmarkt etc.) geändert.

Im Bereich des aktuellen Bebauungsplanänderungsverfahrens ist bisher wegen der geplanten großflächigen baulichen Nutzungen ein eingeschränktes Industriegebiet (GI/E) festgesetzt.

Planungsanlass

Das ca. 3,5 ha große Grundstück zwischen den Lieferzentren der Firmen Siemens und Eisen-Schmidt war als Erweiterungsfläche für die Logistik der Firma Siemens vorgesehen, wird aber nicht mehr für diese Zwecke gebraucht. Die Gewerbebau Amberg GmbH beantragt nun eine kleinteiligere gewerbliche Nutzung, weil es schon eine Reihe von Interessenten gebe, statt das Grundstück für eine größere Firmenansiedlung oder –verlagerung vorzuhalten. Dazu werden eine Änderung in Gewerbegebiet und eine zusätzliche Erschließungsstichstraße (südsüdwestlich von der Fuggerstraße abzweigend) benötigt.

Planungskonzept

Grundsätzlich sollen nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, nicht aber Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Inhaber (wegen Verkehrs- und Lärmschutzproblemen). Die zulässige Nutzungsintensität soll unverändert bleiben. Mit einer ca. 176 m langen Stichstraße mit Wendehammer für Lastzüge und einseitigem Gehweg sollen ca. 10 Einzelparzellen erschlossen werden, deren Aufteilung offen gelassen werden soll. Die Baugrenze soll um 7,50 m nach Südwesten ausgedehnt werden, weil aufgrund der geringeren Höhenunterschiede bei kleineren Hallen weniger Böschungflächen gebraucht werden. Bei der Dimensionierung der Leitungsinfrastruktur der Fuggerstraße waren die Flächennutzungen bereits eingerechnet. Lediglich für die nunmehr voll versiegelte Straßenfläche und für das reduzierte Straßenbegleitgrün ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die verträgliche Einfügung der Gewerbebauten am Hügelkamm zum Ammerbachtal, welches als Naherholungsgebiet genutzt wird und als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen ist. Deshalb sind Höhenfestlegungen für den südwestlichen Bereich, Begrünungsempfehlungen für die Gewerbebauten und eine Eingrünungsbepflanzung auf dem südlich angrenzenden städtischen Grundstück als Ausgleichsmaßnahme geplant.

Weil die städtischen Haushaltsmittel keine schnelle Umsetzung der Erschließung zulassen würden, wird zwischen der Stadt Amberg und der Gewerbebau Amberg GmbH noch vor dem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ein Erschließungsvertrag über die gesamte notwendige Erschließung einschließlich Anpassungsmaßnahmen an der Fuggerstraße und naturschutzrechtlichem Ausgleich abgeschlossen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes umfasst im Bereich der westlichen Fuggerstraße die Grundstücke F1StNrn. 1566, 1582 und 1615 (Teilfläche), alle Gemarkung Amberg.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß §§ 13 und 13a BauGB durchgeführt. Wegen der zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² ist eine Umweltprüfung notwendig.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die von der Gewerbebau Amberg GmbH für ihre gewerblichen Interessenten gewünschten kleinteiligen Gewerbegrundstücke sind im Amberger Stadtgebiet nur mehr in geringem Umfang erhältlich. Für eine Nutzungsänderung von Industriegebiet mit Einschränkung in Gewerbegebiet und eine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Für die Stadt Amberg sollen aufgrund des Erschließungsvertrags keine eigenen Kosten anfallen.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

--

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Nur der normale Straßenunterhalt und die normale Ausgleichsflächenpflege sind nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme erforderlich.

Alternativen:

Bei Verzicht auf die Bebauungsplanänderung ist nur eine großflächige Nutzung auf dem Gelände möglich.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 07.02.2014
2. Entwurf der 115. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 26.03.2014
3. Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 26.03.2014
4. Begründungsentwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 26.03.2014
5. Umweltbericht i.d.F. vom 26.03.2014