

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0060/2019</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>21.02.2019</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 147 "Erweiterung Gewerbegebiet West" mit gleichzeitigem 139. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren hier: Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Schütz, Clemens</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>13.03.2019</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>25.03.2019</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 147 „Erweiterung Gewerbegebiet West“ in der Fassung (i.d.F.) vom 13.03.2019 (Anlage 3) und des Entwurfes zur 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 13.03.2019

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
  2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
  3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- beschlossen.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Beschreibung des Plangebietes und planungsrechtlicher Stand**

Die Planfläche liegt im Westen von Amberg, in der Gemarkung Amberg und Karmensölden, südlich und teilweise nördlich der Speckmannshofer Straße und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt im Osten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet West und im Westen mittelbar an das Dorfgebiet Speckmannshof. An der Speckmannshofer Straße besteht eine Splittersiedlung mit Anwesen im bisherigen Außenbereich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist ein Großteil der Planfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. An der Schnittstelle zum Gewerbegebiet West befindet sich die Ortsrandeingrünung für das bestehende Gewerbegebiet. Diese Ortsrandeingrünung wurde allerdings nicht hergestellt und kann im Zuge der Erweiterung

aufgehoben und als Gewerbefläche genutzt werden. Des Weiteren wird im Flächennutzungsplan eine Höhenbeschränkung aufgrund der Nähe zum Flugplatz dargestellt, welche im Bebauungsplanverfahren zu beachten ist. Im Norden des Plangebietes ist eine Lagerfläche dargestellt. Diese Darstellung entfällt. Die Darstellung der 110-kV-Oberleitung bleibt bestehen.

### **Planungsanlass**

Amberg besitzt folgende Gewerbe- und Industriegebiete: Industriegebiet Nord, Industriegebiet Süd, Industriegebiet Luitpoldhöhe, Gewerbegebiet West, Gewerbegebiet Ost, Gewerbegebiet Fuggerstraße/Welserstraße und Gewerbegebiet Neumühle sowie weitere über das Gemeindegebiet verstreute kleinere Gewerbegebiete. In diesen existieren momentan fast keine freien Gewerbe- oder Industriegrundstücke mehr. Die wenigen noch freien Grundstücke sind aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht bebaubar. Dem entgegen steht eine Reihe von Anfragen zu unterschiedlichen Grundstücks- und Objektgrößen. Um dieser Anfrage gerecht zu werden, soll nun das Gewerbegebiet West in Richtung Speckmannshof erweitert werden.

### **Planungskonzept**

Das Plangebiet wird im Osten an einer hierfür vorgesehenen und hergestellten Stelle an die Fuggerstraße angeschlossen. Im Norden des Plangebietes sind beidseitig Einmündungen in die Speckmannshofer Straße geplant. So wird die verkehrliche Erschließung durch drei Anschlüsse sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei neue Verbindungen zwischen der Fuggerstraße und der Speckmannshofer Straße. Des Weiteren ist im Süden des Plangebietes eine Ringerschließung und ein Wendehammer geplant. In regelmäßigen Abständen sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, die quer zur Fahrbahn angelegt werden. Dadurch bleibt der Grünstreifen, auf dem Bäume zu pflanzen sind, frei von parkenden Autos. In der Vergangenheit gab es immer wieder Schäden an Straßenbäumen, da diese durch die angrenzende Versiegelung der Parkplätze nicht genügend Wasser bekamen.

Die Größe der Grundstücke variiert stark: Es sind Grundstücke mit 2.500 m<sup>2</sup> bis 12.000 m<sup>2</sup> eingeplant, um sowohl kleinen, als auch großen Gewerbebetrieben Platz zu bieten. Allerdings sind diese Größen nicht endgültig festgelegt, denn die abschließende Parzellierung kann größtenteils je nach Nachfrage der Gewerbebetriebe festgelegt werden.

Südlich der Speckmannshofer Straße verläuft die Postweiher-Ablaufmulde, ein wassersensibler Bereich, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten und dient außerdem der Entwässerung des Plangebietes.

Nach Westen und Süden ist eine ca. 40 Meter breite Ortsrandeingrünung vorgesehen, die gleich zu Beginn der Baumaßnahmen hergestellt werden soll.

Mitten durch das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Oberleitung. Aus wirtschaftlichen Gründen ist es nicht möglich, diese unterirdisch zu verlegen, sodass in der Planung versucht werden muss, diese bestmöglich in die gewerbliche Bebauung zu integrieren. Da hiermit auch eine Nutzungseinschränkung im angrenzenden Bereich zur Stromleitung verbunden ist, wurde die Erschließungsstraße unter die Stromleitung gelegt, um möglichst wenig gewerbliche Fläche einzuschränken.

Die Splittersiedlung an der Speckmannshofer Straße muss als Mischgebiet integriert werden; im direkten Umfeld sind nur immissionsbeschränkte Gewerbeflächen (GE/E) möglich.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist ein Lärmschutzgutachten zu erstellen, welches untersucht, inwieweit eine neue gewerbliche Nutzung mit Einschränkungen versehen werden muss, um die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ausreichend vor Lärmimmissionen zu schützen.

Es wird erheblicher naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich sein. Dieser kann teilweise in Form der Ortsrandeingrünung hergestellt werden.

### **Verfahrensablauf**

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Karmensölden: 809 teilweise, 809/1 teilweise, 1202 teilweise, 1202/4 teilweise, 1202/5, 1202/6, 1202/7, 1210, 1211 teilweise, 1211/2, 1211/4, 1211/7, 1211/8, 1211/9, 1211/10, 1211/11, 1211/12, 1211/13, 1211/15 und 1213 teilweise.

Gemarkung Amberg: 1574, 1575, 1602, 1602/2, 1602/3, 1602/4, 1602/5, 1602/6, 1603, 1603/1, 1604, 1605, 1606, 1607, 1607/2, 1615/16 teilweise, 1615/21 und 1615/22.

Die in dieser Beschlussvorlage beschriebene Variante bezieht sich auf den Vorentwurf (Anlage 3). In Anlage 4 wird eine maximale Planungsvariante aufgezeigt. Diese ist größer, da sie über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße im Westen hinausgeht. Diese könnte dann zurückgebaut werden, da eine neue Verbindung durch das Plangebiet verläuft. Diese alternative Planung ist nur realisierbar, wenn die Stadt Amberg die für die Ortsrandeingrünung notwendigen Grundstücke sicher erwerben kann. Es ist zwar nicht zwingend erforderlich, dass alle Grundstücke im Geltungsbereich im Besitz der Stadt Amberg sind, allerdings sollten die Grundstücke für die durchgängige Ortsrandeingrünung im städtischen Besitz sein.

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Aufgrund der mangelnden freien Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Amberg und der erheblichen Anzahl an Anfragen nach Gewerbe- und Industriegrundstücken ist es notwendig, planerisch tätig zu werden.

#### 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:**

Die Ausweisung von gewerblichen Flächen an anderen Stellen ist schwierig, da hier oft die Stadt Amberg nicht im Besitz der Flächen ist und städtebauliche Gründe entgegen stehen. Die interkommunalen Gewerbegebiete besitzt keine ausreichende Planreife.

---

Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.02.2019
2. Entwurf der 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 13.03.2019
3. Vorentwurf i.d.F. vom 13.03.2019
4. Maximalvariante i.d.F. vom 13.03.2019