

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0135/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	18.06.2019
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 149 "Gewerbegebiet West II" mit gleichzeitigem 139. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren hier: Aufstellungsbeschluss und Aufhebungsbeschluss für AM 147		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Schütz, Clemens		
Beratungsfolge	10.07.2019	Bauausschuss
	22.07.2019	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ in der Fassung (i.d.F.) vom 10.07.2019 und des Entwurfes zur 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 10.07.2019

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 die zeitgleiche 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 sowie entlang der B85 und B299. Die Fläche wird im Bereich der Erweiterung landwirtschaftlich und im östlichen Bereich gewerblich genutzt. Sie grenzt im Osten unmittelbar an die beiden Bundesstraßen und im Westen an das Dorfgebiet Speckmannshof. An der Speckmannshofer Straße besteht eine Splittersiedlung mit Wohn- und Gewerbegebäuden im bisherigen Außenbereich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist im Bereich der Erweiterung 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 als Gewerbefläche genutzt werden. Die neue Ortsrandeingrünung verlagert sich dann an die neuen Ränder des Gewerbegebietes. Des Weiteren wird im FNP eine Höhenbeschränkung aufgrund der Nähe zum Flugplatz dargestellt, welche im Bebauungsplanverfahren zu beachten ist. Im Norden des Plangebietes ist im FNP eine Lagerfläche dargestellt. Diese Darstellung ist mit der Erweiterung des Gewerbegebietes hinfällig. Die Darstellung der 110-kV-Oberleitung bleibt bestehen. Im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung wird im FNP nach wie vor ein Gewerbegebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Grünflächen dargestellt.

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 und um dem Charakter des Oberzentrums mit hoher Versorgungsfunktion gerecht zu werden, soll nun das Gewerbegebiet West in Richtung Speckmannshof erweitert werden.

Des Weiteren soll die Planung auch den gesamten bestehenden Bebauungsplan AM 32B „Gewerbegebiet West“ mit seinen beiden Änderungen überplanen. Grund hierfür ist einerseits, dass die bestehende Lärmkontingentierung aus dem Bebauungsplan AM 32B so hoch angesetzt wurde, dass für eine Erweiterung nur sehr ungünstige Lärmkontingente entstehen würden. Dies würde beispielsweise bedeuten, dass auf der ca. 30 ha großen Erweiterungsfläche keine Nachtarbeit und auch nachts keine Anlieferungen möglich sind. Auch tagsüber würden Einschränkungen entstehen. Daher ist eine Überplanung der gesamten Fläche und eine Neuordnung der Lärmkontingente erforderlich. Um diese Thematik sachgerecht einzuarbeiten ist es erforderlich ein Lärmgutachten erstellen zu lassen.

Andererseits ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplans AM 32B „Gewerbegebiet West“ notwendig, um die aus dem Jahr 1992 stammenden Festsetzungen ökologisch und flächensparend zu optimieren, wobei für die bestehenden Betriebe der Bestandsschutz greift.

Planungskonzept für den Bereich der Erweiterung

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 neue Erschließungsstraßen, welche bis zur Verbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh verlaufen. 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. Für Lkws werden ebenfalls Parkplätze eingeplant, diese liegen im Zentrum der Erweiterung beim mittleren Strommasten. Des Weiteren werden im inneren Bereich, die öffentlichen Parkplätze so angelegt, dass während den Nachtstunden auf diesen Lkws abgestellt werden können. Dies muss deutlich beschildert werden.

Zu beiden Seiten sind jeweils 1,50 Meter breite Fuß- und Radwege eingeplant. Ein einseitig geführter Zweirichtungsradweg sollte nach ERA 2010 nur zur Anwendung kommen, wenn die Überquerbarkeit der Fahrbahn eingeschränkt ist (z.B. Stadtbahntrassen, baulich hergestellter Mittelstreifen), eine dichte seitliche Nutzung vorhanden ist und die Konfliktpunkte an Einmündungen, Grundstückszufahrten und Knotenpunkten sorgfältig geprüft und abgesichert wurden. Dies trifft für die Erweiterung des GE West nicht zu. Zudem ist von einem hohen Schwerlastverkehrsanteil auszugehen, was zu einem zusätzlichen Sicherheitsrisiko an Einmündungen, Grundstückszufahrten und Knotenpunkten führt. Ein Großteil der tödlichen Unfälle von Radfahrern geschieht im Zusammenhang mit dem Schwerlastverkehr. Ein Zweirichtungsradweg würde das Risiko daher deutlich erhöhen. Deshalb werden einseitige Zweirichtungsradwege von sämtlichen Radverkehrsexperten sowie dem ADFC abgelehnt. Weiterhin kommt hinzu, dass attraktive Radwege im Gewerbegebiet notwendig sind, um im Sinne einer Angebotsplanung Anreize für zukünftige Arbeitgeber zu schaffen, mit dem Fahrrad zu Arbeit fahren. Dies wird als Unterstützung zur Schaffung eines nachhaltigen Gewerbegebietes aufgefasst.

Die Größe der Grundstücke variiert stark: Es sind Grundstücke mit 2.500 m² bis 12.000 m² 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 Plangebiets.

Nach Westen und Süden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Um diese herzustellen ist zwingend eine Umlegung erforderlich, da die Stadt Amberg nicht alle hierfür notwendigen Flächen käuflich erwerben kann. Es wird erheblicher naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich sein, welcher teilweise in Form der Ortsrandeingrünung hergestellt werden kann.

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.

Planungskonzept für den Bereich der Überplanung des AM 32B „Gewerbegebiet West“

Die verkehrliche Erschließung soll nicht verändert werden. Hauptsächlich werden die Lärmemissionkontingente angepasst, sodass eine gewerbliche Erweiterung möglich ist (siehe Planungsanlass). Dies ist möglich, da kein Betrieb die durch den Bebauungsplan AM 32B erlaubten zulässigen Werte ausschöpft. Des Weiteren sollen Festsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit eingefügt werden, die dann für Neubauten gelten. Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Dies betrifft u.a. Festsetzungen zur verpflichtenden Benutzung von Solar- und PV-Anlagen. Festsetzungen zur Begrünung der Fassaden sind zwar schon bereits im Bebauungsplan AM 32B enthalten (Festsetzung Nr. 12.5), diese sind allerdings zu unkonkret formuliert um diese zwingend zu fordern. Dies soll u.a. nun geändert werden.

Verfahrensablauf

- Der Planentwurf wird 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.
- Für das Verfahren AM 147 „Erweiterung Gewerbegebiet West“ wurde bereits vom 29.04.2019 bis zum 28.05.2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen zu diesem Verfahren werden nun auch in dem Verfahren AM 149 „Gewerbegebiet West II“ mit berücksichtigt. Das Verfahren AM 147 „Erweiterung Gewerbegebiet West“ wird mit diesem Aufstellungsbeschluss überplant.
- Parallel zu den ersten Gedanken einer Gewerbegebietserweiterung, ist gleichzeitig die Frage aufgekommen, wie zukünftige Ausweisungen von Baugebieten möglichst nachhaltig und flächensparend gestaltet werden können. Hierfür soll parallel mit diesem und anderen Bauleitplanverfahren ein Konzept erarbeitet werden, welches allgemein für die Stadt Amberg gilt. Erste Entwürfe hierfür wurden bereits von der Stadtverwaltung erarbeitet, welche nun noch konkretisiert werden müssen. Ein Zwischenstand soll dann im nächsten Bauausschuss (18.09.2019) vorgestellt werden.
- Für die Erweiterungsfläche ist für eine zeitnahe Realisierung der Planung eine Umlegung erforderlich. Durch eine Umlegung werden die unbebauten Grundstücke neu geordnet, sodass für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

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 sowie der Funktion als Oberzentrum ist es notwendig, planerisch tätig zu werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan AM 149 „Gewerbegebiet West II“ besitzt eine Größe von ca. 70 ha. Davon entfallen ca. 30 ha auf die Erweiterung.

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 keine oder nur sehr wenige Flächen besitzt und städtebauliche Gründe entgegen stehen.

Die interkommunalen Gewerbegebiete besitzen 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 10.07.2019
3. Vorentwurf i.d.F. vom 10.07.2019