

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0075/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>20.04.2021</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 149 „Gewerbegebiet West II,, mit 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren hier: Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser*in: Clemens Schütz</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>05.05.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>17.05.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ mit Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht alle in der Fassung (i.d.F.) vom 05.05.2021, des Entwurfes zur 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 05.05.2021 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7

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

### Sachstandsbericht:

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

#### **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.

Die Fläche ist zu über 50 % im Besitz der Stadt Amberg. Weitere Flächen werden zurzeit vom Liegenschaftsamt erworben. Nach Satzungsbeschluss soll eine Umlegung durchgeführt werden.

### **Planungsrechtlicher Stand**

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen und im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Des Weiteren wird im FNP eine Höhenbeschränkung aufgrund der Nähe zum Flugplatz dargestellt, welche im Bebauungsplanverfahren beachtet wird, sowie eine Lagerfläche im Norden des Plangebietes. Diese Darstellung ist mit der Erweiterung des Gewerbegebietes hinfällig. Die Darstellung der 110-kV-Oberleitung bleibt bestehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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. Ansonsten existieren im Plangebiet keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Baulinienpläne.

Zum Aufstellungsbeschluss war zusätzlich auch der bestehende Teil des Gewerbegebietes West im Geltungsbereich enthalten. Auf Grundlage der neuesten Informationen aus dem Lärmgutachten ist dies nicht mehr notwendig. Der Geltungsbereich wurde auf die Erweiterungsfläche verkleinert.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

### **Planungskonzept**

Das Baugebiet dient der Schaffung von Gewerbeflächen, entsprechend der momentan starken Nachfrage an Gewerbeflächen. 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.

Die Planung berücksichtigt das beschlossene „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“. So ist beispielsweise bei bestimmten Nutzungen zwingend zweigeschossig zu bauen, Dachbegrünungen oder PV-Anlagen sind verpflichtend, hochwertige, breite und beidseitige Fahrradwege und eine neue Buslinie sind geplant.

Das Plangebiet wird im Osten an einer hierfür vorgesehenen und hergestellten Stelle an die Fuggerstraße angeschlossen. Im Norden des Plangebietes ist eine Einmündungen in die Speckmannshofer Straße geplant. Die innere Erschließung erfolgt über neue Erschließungsstraßen welche bis zur Verbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh verlaufen. Diese Gemeindeverbindungsstraße soll zukünftig über das Gewerbegebiet zur AM 1 geführt werden, damit kein gewerblicher Abkürzungsverkehr direkt am Wohnbereich von Speckmannshof entstehen kann.

Es wird eine neue Buslinie erstellt, welche die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes erschließt. Die Linie verläuft entlang der Fuggerstraße und biegt dann links in die Speckmannshofer Straße ein. Anschließend biegt sie abermals links ins neue Gewerbegebiet ab und erschließt als Ringerschließung das gesamte Gebiet. Zum Schluss mündet sie wieder in die Fuggerstraße. Für die neue Linie sind vier neue Haltestellen zu errichten. Außerdem müssen die bestehenden Haltestellen „Amberg Speckmannshofer Straße“ und die Haltestelle „Amberg Dr.-Aigner-Straße“ um- und ausgebaut werden. Drei der neuen Haltestellen werden als „Haltestelle am Straßenrand“ und eine neue Haltestelle als „Bucht“ ausgebaut. Die Bucht ist notwendig, damit der Bus pausieren kann und bei Elektrobetrieb den Akku aufladen kann. Die Bucht wurde so platziert, dass die Entfernung zu einer Trafostation möglichst gering ist. Die gesamte Haltestellenbreite beträgt zwischen 5 und 6 Metern. Alle Haltestellen liegen an einem kombinierten Geh- und Radweg. Aus diesem Grund kann das

Wartehaus nicht an der hinteren Grundstücksgrenze platziert werden, sondern muss so angebracht werden, dass Radfahrer hinter dem Wartehaus vorbei fahren können.

Der südliche Teil der Speckmannshofer Straße entwässert über ein Trennsystem Richtung Postweiherablaufgraben. Das Regenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken in den Postweiherablaufgraben eingeleitet werden. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Postweiherablaufgraben eingeleitet und zum Fiederbachsammler abgeleitet. Der nördliche Teil der Speckmannshofer Straße wird im Trennsystem Richtung Norden entwässert. Das Regenwasser wird in einem weiteren neuen Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt in den Fiederbach eingeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum Fiederbachsammler.

Es wird erheblicher naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich sein, welcher einerseits teilweise in Form der Ortsrandeingrünung und andererseits außerhalb des Plangebietes hergestellt wird.

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.

## **Fachbeiträge**

### Erschließung

Um eine erste Einschätzung zur Realisierbarkeit der verkehrlichen Erschließung des neuen Plangebietes zu erhalten, wurde eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Erschließung beauftragt. Diese wurde am 21.04.2020 im Stadtplanungsamt abgegeben. Die hier vorhandene Planung berücksichtigt die Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie.

Für das geplante Gewerbegebiet wurde eine Neuverkehrsberechnung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass die bestehenden Verkehrsanlagen die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit entsprechenden Qualitätsstufen im Verkehrsablauf abwickeln können. Allerdings wurde ein maximales Verkehrsaufkommen pro ha Grundstücksfläche festgesetzt.

Des Weiteren wurde ein Verkehrsgutachten angefertigt, welches empfiehlt, die beiden bestehenden Signalanlagen zu koordinieren. Dies soll durch ein weiteres Gutachten erarbeitet werden.

### Immissionsschutz

Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung legt innerhalb des Baugebietes Schallemissionskontingente fest, um die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Es werden alle gesetzlich vorgeschriebenen Werte eingehalten. Die Untersuchung kommt des Weiteren zu dem Entschluss, dass eine Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes, aus schalltechnischen Gründen nicht erforderlich ist. Der Geltungsbereich wurde daher auf die Erweiterungsfläche reduziert.

### Natur- und Landschaftsschutz

Durch die neue Bebauung sind keine Splittersiedlungen oder eine Zerschneidung von verkehrsarmen Räumen zu erwarten. Das Plangebiet schließt an das vorhandene Gewerbegebiet entlang der Fuggerstraße an und wird an den anderen Seiten durch einen breiten Grünstreifen zur freien Landschaft eingegrünt.

Es ist kein regionaler Grünzug betroffen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde von der unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert, da es sich ausschließlich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Es sind keine Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete betroffen.

#### Sonstige Gutachten

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das vorhandene Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg abzustimmen wurde ein Ergänzungsgutachten beauftragt. Diese wurde am 02.04.2020 im Stadtplanungsamt abgegeben. Es kommt zu dem Entschluss, dass bestimmte Einzelhandelsnutzungen nicht im neuen Planbereich zulässig sind. Die hier vorhandene Planung berücksichtigt die Ergebnisse aus dem Ergänzungsgutachten.

#### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Stadtrat am 22.07.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde vom 12.08.2019 bis zum 11.09.2019 durchgeführt. Nun folgt der Auslegungsbeschluss und die förmliche Beteiligung.

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.

#### **Abwägung und Planungsänderungen**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung grundlegend verändert. Zum Beispiel wurde der Geltungsbereich den vorhandenen Gegebenheiten angepasst, die verkehrliche Erschließung wurde verändert, sodass größere zusammenhängende Grundstücke möglich sind und die LKW Stellplätze vergrößert.

#### **Weiteres Verfahren**

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 förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Für die Erweiterungsfläche ist für eine zeitnahe Realisierung der Planung eine Umlegung erforderlich. Durch eine Umlegung werden die un bebauten 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.

#### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

---

#### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

---

### **Personelle Auswirkungen:**

----

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **a) Finanzierungsplan**

---

#### **b) Haushaltsmittel**

Für alle bereits erbrachten Gutachten sind die Haushaltsmittel vorhanden und wurden zum Teil auch schon abgerechnet. Für die Bauleitplanung folgt nur noch die Vergabe für die Koordinierung der beiden Lichtsignalanlagen. Hierfür sind auch Haushaltsmittel vorhanden.

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

Bau der neuen Straßen inklusive der kanaltechnischen Erschließung mit den Regenrückhaltebecken und Unterhalt aller bereits bestehenden Straßen im Plangebiet. Herstellung und Unterhalt der Ausgleichs- und Grünflächen

### **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.

.....  
Dr. Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.03.2021
2. Entwurf der 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 05.05.2021
3. Begründung und Umweltbericht zur 139. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 05.05.2021
4. Entwurf des Bebauungsplanes AM 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 05.05.2021
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 05.05.2021
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 05.05.2021
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan AM 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 05.05.2021