

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0066/2014
	Erstelldatum:	öffentlich 11.11.2014
	Aktenzeichen:	
2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 32 "Gewerbegebiet West" mit gleichzeitigem 115. Berichtigungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes -Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Wolfgang Babl		
Beratungsfolge	10.12.2014	Bauausschuss
	22.12.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt 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 10.12.2014

- das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BauGB

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 115. Berichtigung angepasst. Für die Bauleitplanungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs 4 BauGB durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

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 beantragte 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.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren und Abwägungsvorschläge

Der Stadtrat hat am 21.07.2014 die Durchführung der öffentlichen Auslegung der 2. Bebauungsplanänderung Amberg 32 „Gewerbegebiet West“ beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.09.2014 wurde vom 15.09. bis 14.10.2014 die öffentliche Auslegung auf der Grundlage des Planentwurfes i.d.F. vom 26.09.2014 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde keine Anregung vorgebracht. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 5 relevante Stellungnahmen abgegeben; die Anregungen können zum größten Teil berücksichtigt werden (vgl. Anlage 6).

Für die Bauleitplanung ergibt sich nur eine geringfügige und mit dem Grundstückseigentümer abgestimmte Verlegung der Trafostation vom südlichen Ende der geplanten Stichstraße an die nordwestliche Seite des Geltungsbereichs an der Fuggerstraße. Die Sichtdreiecke für den Geh- und Radweg können dort problemlos eingehalten werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt; deshalb ist keine erneute öffentliche Auslegung oder erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erforderlich. Die übrigen Änderungen betreffen Details der Erschließung außerhalb der Festsetzungen in der Bauleitplanung.

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 wurde als vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß §§ 13 und 13a BauGB durchgeführt. Wegen der zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² war eine Umweltprüfung notwendig. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 115. Berichtigung angepasst.

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Amberg in Kraft.

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 01.08.2014
2. Entwurf der 115. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 10.12.2014
3. Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 10.12.2014
4. Begründungsentwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 10.12.2014
5. Umweltbericht i.d.F. vom 10.12.2014
6. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen