

## **Begründung zur** **2. Änderung des Bebauungsplanes Amberg 32 „Gewerbegebiet West“**

Entwurf in der Fassung vom 10.12.2014

### **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 Erschließungstichstraße (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. Außerdem wird an der nordwestlichen Fuggerstraße ein neuer Trafo errichtet.

### **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 m<sup>2</sup> ist eine Umweltprüfung notwendig.

**Flächenbilanz:**

Gewerbegebiet	ca. 33.880 m <sup>2</sup>	= 88,1 %
Versorgungsfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>	= 0,1 %
<u>Straßenverkehrsflächen (incl. Geh- und Radwege)</u>	<u>ca. 4.540 m<sup>2</sup></u>	<u>= 11,8 %</u>
Geltungsbereich	ca. 38.450 m <sup>2</sup>	= 100,0 %

Referat für Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
Bearbeiter: W. Babl  
Stand: 17.11.2014