

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0145/2022</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>08.07.2022</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 149 "Gewerbegebiet West 2" mit gleichzeitigem 139. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: erneuter Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Tiefel, Angela</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>21.09.2022</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>04.10.2022</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg „Gewerbegebiet West II“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 21.09.2022, des Entwurfes zur 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 21.09.2022 und der Abwägungsvorschläge der Anlagen 9 und 10

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und
3. die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

beschlossen.

### Sachstandsbericht:

#### **Planungsanlass**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Amberg ist im letzten Jahrzehnt sehr positiv verlaufen. Im Jahr 2019 wurde der absolute Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Langfristig wird mit einer weiteren leicht positiven Entwicklung gerechnet. Momentan steht aber im Stadtgebiet nur ein 0,3 ha großes Gewerbegrundstück am Markt zur Verfügung. Andere erschlossene Gewerbeflächen sind vertraglich gebunden, es besteht keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, dienen als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe oder sind durch laufende Insolvenzverfahren blockiert. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist deshalb die Schaffung von neuen Gewerbeflächen für den mittel- bis langfristigen Bedarf der Stadt Amberg.

#### **Planungsrechtlicher Stand**

Das Planungsgebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen, wodurch erst durch die Aufstellung des Bebauungsplans Planungsrecht entsteht. Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Osten und Nordosten grenzen die Bebauungspläne „Gewerbegebiet West“ und „Am Haselbühl“

(Autohaus Fischer) und im Westen der Bebauungsplan für die Photovoltaik-Freiflächenanlage an. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit parallel geführter Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aufgestellt.

### **Planungskonzept**

Das neue Gewerbegebiet ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes West in Richtung Speckmannshof. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von fast 32 ha und ca. 22 ha Gewerbeflächen. In den Geltungsbereich integriert wurde eine kleinere Splittersiedlung nördlich der Speckmannshofer Straße mit Festlegung als Mischgebiet.

Die Haupterschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine nichtbeampelte Kreuzung an der Speckmannshofer Straße mit Abzweigungen nach Süden und nach Norden. Diese wurde gegenüber dem Konzept des Auslegungsbeschlusses nun in den Bereich der Hochspannungsleitung verlegt. Durch die Speckmannshofer Straße ist das Baugebiet an die B 85 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Gewerbegebietsbereich südlich der Speckmannshofer Straße wird an einer geeigneten Stelle zusätzlich mit der Fuggerstraße verbunden. Diese Verbindung wurde an den Rand des Regenrückhaltebereichs verlegt um eine Verbesserung des Radanschlusses und eine Verbesserung der Grundstückseinteilung zu erwirken. Die Hauptverteilung innerhalb dieses Bereiches erfolgt mit Hilfe eines vierarmigen Kreisverkehrs, von dem die innere Erschließung nun durch zwei Straßenschleifen gewährleistet ist. So können die Kreuzungen im Gebiet minimiert und der Verkehrsfluss verbessert werden. Die nun zentral verlaufende Süd-Nord-Straßenachse befindet sich überwiegend unter der 110-kV Stromleitung, um für die Gewerbeflächen Baubeschränkungen zu minimieren.

Nördlich der Speckmannshofer Straße kann das flächenmäßig untergeordnete Gewerbegebiet durch eine Ringerschießung mit der bestehenden Straße Hinter der Point und damit mit den Knotenpunkt Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße/Hinter der Point verbunden werden. Dies bringt wesentliche Vorteile gegenüber der bisherigen Variante als Sackgasse mit Wendeanlage aus dem Auslegungsbeschluss.

Das Grundstück südlich der Speckmannshofer Straße wurde um eine Erschließungsanlage mit Wendeschleife ergänzt, um eine geordnete kleinteilige Nutzung zu ermöglichen.

Das neue Gewerbegebiet schließt nun über die Fuggerstraße und die Speckmannshofer Straße an das Radverkehrsnetz an. Geh- und Radwege sind als gemeinsame Geh- und Radwege beidseitig der Erschließungsstraßen vorgesehen. Im kleinflächigeren Gewerbebereich nördlich der Speckmannshofer Straße nur einseitig. Auf getrennte Geh- und Radwege wurde auf Grund der geringen Frequenz an Fußgängern und Radfahrern an diesem peripheren Gewerbebestandort verzichtet. Dadurch können Verkehrsflächen eingespart werden. Auf den großen Gewerbeflächen im Süden des Geltungsbereiches sind entlang der großen Ringstraße Längsparkplätze, unterbrochen durch Straßenbäume angedacht und entlang der mittigen Verbindungsstraße unter der 110-kV-Leitung auf einem durchgehenden Streifen ein Stellplatzangebot für Lastkraftwagen und Transporter. Der LKW- Parkplatz in der Mitte der Planung zum Auslegungsbeschluss wird hierdurch flächenschonend ersetzt.

Das Gewerbegebiet soll dicht bebaut werden, um möglichst wenig Fläche zu verbrauchen. Dies wird auch durch eine in Teilen zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit erreicht. Die Baufenster sind durch die Anpassung der Straßenführung groß gehalten, um den zukünftigen Gewerbetreibenden möglichst viel Planungsfreiraum zu lassen. Die Höhe der Gebäude wurde aus ortsgestalterischen Gründen begrenzt. Das Gebiet schließt räumlich an das bestehende Gewerbegebiet West an und wird sich wohl von der Art der gewerblichen Nutzung in ähnlicher Form entwickeln, wobei Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der zentralen städtischen Versorgungsbereiche ausgeschlossen sind.

Die Planungskonzeption der Gewerbegebietserweiterung sieht zur freien Landschaft im Westen und Süden eine Eingrünung in Form von naturnahen Hecken vor. Diese wurde zum Auslegungsbeschluss von 30 m auf überwiegend 10 – 20 m reduziert um das Gebiet

auszulasten und den Flächenfraß zu vermeiden. Die jetzigen Breiten werden als ausreichend betrachtet, um die Eingrünung zu gewährleisten und einen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen. Entlang der Speckmannshofer Straße ist zwischen Fahrbahn und Radweg eine Baumreihe vorhanden, welche erhalten werden soll, soweit es die Straßenbaumaßnahmen zulassen. Südlich der Speckmannshofer Straße ist weiterhin entlang der großen Ringschließung und entlang der Zufahrt zur Fuggerstraße eine Baumreihe vorgesehen, unterbrochen durch Längsparkplätze.

Südlich der Speckmannshofer Straße erfolgte bisher in der west-ost-verlaufenden Talsenke der Regenwasserabfluss von einem großflächigeren Einzugsgebiet im Bereich Postweiher in Richtung bestehendes Gewerbegebiet bis zur Einleitung in den Fiederbach. Diese Talsenke dient weiter dem Regenwasserabfluss und soll zusätzliche für das Gewerbegebiet die Funktion der Regenwasservorreinigung und Regenwasserrückhaltung übernehmen. Im Zuge der voranschreitenden Entwässerungsplanung wurde die Talmulde zum Teil aufgeweitet und an den neuen Straßenverlauf angepasst. Der bisher verrohrte Postweiherablaufgraben wird zur landschaftsökologischen Aufwertung wieder geöffnet. Die Regenrückhalte mulden sollen sich ökologisch ähnlich entwickeln wie in der Fortführung der Senke westlich der Fuggerstraße im bestehenden Gewerbegebiet West. Nördlich der Speckmannshofer Straße fällt das Gelände nach Norden und es ist deshalb hier ein weiteres Regenrückhaltebecken an der Nordwestecke des Geltungsbereiches erforderlich. Das Becken musste zum vorhergehenden Bebauungsplanentwurf in der Größe und der Ausführung angepasst werden, die Lage hat sich jedoch trotz der Ringschließung im Norden nicht verändert.

#### **Fachbeiträge:**

##### **Erschließung**

Vom staatlichen Bauamt wurde am 15.03.2022 eine Verkehrserhebung für die Knotenpunkte Speckmannshofer Straße/B 85/Katharinenfriedhofstraße und Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße durchgeführt. Auf Grundlage dieser Daten und dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist eine Verkehrsprognose erstellt worden. Sie beinhaltet eine Neuverkehrsberechnung der geplanten Gewerbeflächen und die Herleitung der Verkehrsprognose sowie die Ableitung von Spitzenstundenbelastungen für die beiden Knotenpunkte. Vom staatlichen Bauamt wurde mitgeteilt, dass durch sie eine Leistungsfähigkeitsbeurteilung der o. g. signalisierten Knotenpunkte basierend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebung und der Verkehrsprognose noch durchgeführt wird.

Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh wird unterbrochen und umgeleitet. Zukünftig wird diese über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes zur neuen Kreuzung an der Speckmannshofer Straße geführt. Die bisherige Gemeindeverbindungsstraße östlich Speckmannshof bleibt als Zufahrt zu den angebundenen Baugrundstücken, zur PV-Anlage und zu den landwirtschaftlichen Flächen erhalten und wird ab der PV-Anlage als Geh- und Radweg fortgeführt. Nach Fertigstellung der Verkehrsanlage erfolgt ein entsprechendes straßenrechtliches Umwidmungsverfahren.

Vorgesehen ist, dass Gewerbegebiet in das Verkehrsnetz des ZNAS einzubeziehen. Im Baugebiet sind südlich der Speckmannshofer Straße weiterhin drei Haltestellen für ÖPNV Busse vorgesehen. Diese sollen nun in Form von „Kups“ ausgeführt werden. Die Lage der Bushaltestellen wurde in enger Abstimmung entsprechend der zukünftigen Streckenführung der Buslinien mit dem ZNAS festgelegt.

Das Wasserrecht zur Einleitungserlaubnis des Regenwassers vom bestehenden Gewerbegebiet West in den Vorfluter Fiederbach war auf 20 Jahre begrenzt und ist ausgelaufen. Deshalb ist ein neues Wasserrechtverfahren erforderlich mit Einbindung der Gewerbegebietserweiterung. Daneben ist für den Eingriff in die zentrale Regenwasserablaufmulde mit Öffnung des verrohrten Postweiherablaufgrabens zusätzlich ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich. Beide Rechtsverfahren laufen parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Die wasserwirtschaftlichen Flächen

wurden im Bebauungsplanentwurf inhaltlich übernommen.

### **Immissionsschutz**

Für die Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbelärms auf die nahegelegenen Wohnbebauungen erfolgte für den geänderten Bebauungsplanentwurf eine Neuberechnung der Immissionsauswirkungen. Die im Gutachten empfohlenen Schutzmaßnahmen zum Verkehrs- und Gewerbelärm wurden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt (passive Schallschutzmaßnahmen für Hochbauten, Kontingentierung des maximalen Emissionsausstoßes für Betriebe). Damit sind die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Nutzungen eingehalten.

Aufgrund der Nähe zu Speckmannshof und zur bestehenden Siedlung westlich vom Autohaus Fischer besitzen die nördlichen Gewerbeflächen geringere Emissionsrechte als die großflächigeren Gewerbegrundstücke im Süden des Geltungsbereiches. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht zugelassen. Dies würde zu einer enormen Einschränkung der Nutzbarkeit der Gewerbefläche führen, da alle kommenden Gewerbebetriebe immissionsschutzrechtlich auf eine genehmigte Wohnnutzung Rücksicht nehmen müssten.

Der Lärmschutzwall zum Mischgebiet entfällt.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Vorhandenen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich werden soweit möglich mit der neuen Planung erhalten. Es handelt sich dabei um eine Hecke an der Nordgrenze und um die Baumreihe an der Speckmannshofer Straße außerhalb der geplanten Straßenaufweitung. Die Hecke nördlich der Speckmannshofer Straße kann auf Grund der Straßenbaumaßnahmen nicht erhalten werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des § 1a Abs.3 BauGB können die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Voraussetzung ist, dass dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Stadt Amberg hat von dieser Regelung teilweise Gebrauch gemacht. Bei dem vorliegenden Ausgleichsflächenkonzept sind o. g. Bedingungen eingehalten. Der reduzierte Teilausgleich vor Ort übernimmt u. a. die Funktion der Eingrünung der Gewerbeflächen und es ergeben sich durch die linearen Strukturen landschaftsökologische Biotopvernetzungeffekte. Daneben sind die Flächen zur Regewasserrückhaltung entlang der Entwässerungsmulde südlich der Speckmannshofer Straße und im Norden des Geltungsbereiches als Ausgleichsflächen vorgesehen. Es können sich hier Altgrasfluren im trockenen, wechselfeuchten und feuchten Milieu mit darauf angepasster Flora und Fauna entwickeln. Die Ausgleichsflächen außerhalb befinden sich im selben Naturraum. Der Ausgleich an anderer Stelle lässt sich damit begründen, dass die gewünschte Eingrünungsfunktion des Baugebietes erreicht ist. Eine Einschränkung der Gewerbeflächen zugunsten von zusätzlichen Ausgleichsflächen vor Ort wird aus Gründen des Bedarfs an Gewerbegrundstücken und der erhöhten Grunderwerbskosten nicht verfolgt. Die Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs erfolgte nach den fortgeschriebenen Leitfaden und der neuen Methodik zur Eingriffsregelung. Alle zugeordneten Ausgleichsflächen werden als Ökokontoflächen der Stadt Amberg geführt. Die Anlage erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge der baulichen Erstellung des Gewerbegebietes.

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Stadtrat am 22.07.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 12.08.2019 bis zum 11.09.2019 durchgeführt und die anschließende öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 31.05.2021 bis zum 30.06.2021. Auf Grund des geänderten Bebauungsplanentwurfes ist erneut öffentlich

auszulegen und es sind erneut die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

### **Abwägung und Planungsänderungen**

Im vorhergehenden Entwurf war die Ansiedlung eines Baumarktes an der Speckmannshofer Straße mit entsprechender planerischer Anpassung an dieses Großprojekt vorgesehen. Da dieses Vorhaben nicht weiterverfolgt wird, ergaben sich wesentliche Änderungen des Entwurfes durch eine geänderte Straßenführung und Einteilung der Gewerbeflächen. Zudem führten Stellungnahmen der Fachstellen im Zuge der Behördenbeteiligung und Abwägung zu einer tiefgreifenden Überplanung und Optimierung des Bebauungsplanentwurfes. Beispielhaft sind die Planungen zu den beiden o. g. Wasserrechtsverfahren zu nennen.

### **Weiteres Verfahren**

Da nicht alle Grundstücke von der Stadt Amberg freihändig erworben werden konnten, ist zur Erschließung oder Neugestaltung des Baugebietes eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB durchzuführen. Damit können die vorhandenen Grundstücke neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen und die Verkehrsflächen, die wasserwirtschaftlichen Flächen und die Grünflächen der Stadt Amberg übertragen werden. Die Umlegung wird von der Stadt Amberg selbst durchgeführt. Der Beschluss zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens erfolgt nach erlangter Planreife des Bebauungsplanentwurfes, d.h. nach der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es wird dann auch der notwendige Umgriff der Umlegung festgelegt.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

### **Personelle Auswirkungen:**

---

### **Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

Die Erschließung erfolgt durch die Stadt Amberg. Im städtischen Haushaltsplan sind für 2023 Finanzmittel aufgenommen worden.

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

---

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

---

### **Alternativen:**

Die Ausweisung von gewerblichen Flächen an anderen Stellen ist schwierig, da der Standort ideal ist und an anderer Stelle oft die Stadt Amberg keine oder nur sehr wenige Flächen besitzt und städtebauliche Gründe entgegenstehen.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt nördlich und südlich der Speckmannshofer Straße im Bereich zwischen Kreuzung Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße/Hinter der Point und Speckmannshof. Er erstreckt sich nach Norden bis zur Straße Hinter der Point. Nach Osten schließt der Geltungsbereich direkt an das bestehende Gewerbegebiet West an und reicht im Westen bis über die Gemeindeverbindungsstraße Speckmannshof–Lengenloh und wird nach Süden durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg begrenzt.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Dr. Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.07.2022;
2. Entwurf der 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 21.09.2022;
3. Begründung zum Entwurf der 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 21.09.2022;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 21.09.2022;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 21.09.2022;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 21.09.2022;
7. Auszug aus der Verkehrsprognose Speckmannshofer Straße zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf
8. Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf
9. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung
10. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange