Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

AMBERG

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0001/2023** **öffentlich** **02.01.2023**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 127 "Gewerbegebiet B 85/AM 30" mit gleichzeitigem 122. Änderungsbeschluss des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes **hier: Satzungsbeschluss**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Tiefel, Angela**		
Beratungsfolge	**18.01.2023 Bauausschuss** **30.01.2023 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 127 “Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 18.01.2023, des Entwurfes zur 122. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 18.01.2023 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 8

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und
3. die Feststellung der 122. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

beschlossen.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass

Im Planungsbereich konnte östlich des Knotenpunktes B 85 / AM 30 ein zusammenhängender Grundstücksbereich durch die Wirtschaftsförderung Amberg erworben werden. Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung der regen Nachfrage verschiedener Nutzer. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes und die Erweiterung des Gewerbegebietes West und Industriegebietes Nord kann der Bedarf der Stadt Amberg auf Jahre hin gesichert werden.

Planungsrechtlicher Stand

Das Gebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Südwestlich grenzt gegenüber der B 85 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“ an. Der Bebauungsplan „B 85 / AM 30“ wird im Parallelverfahren mit gleichzeitiger 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aufgestellt.

Planungskonzept

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist etwa 6,3 ha groß, davon ca. 4,1 ha Gewerbeflächen

und wird durch die Straßen B85 und AM 30 auf zwei Seiten begrenzt. Die Erschließung soll über die beiden angrenzenden übergeordneten Straßen B 85 und AM 30 in Ergänzung einer nord-süd-verlaufende Straßenspange erfolgen. An der B 85 wird vom Straßenbaulastträger nur eine schleifende Anbindung (rechts rein – rechts raus) zugelassen. An der AM 30 soll ein vollwertiger Knotenpunkt auch für Linksabbieger ausgebildet werden. Dieser gewährleistet, dass unter Einbeziehung der bestehenden Verknüpfungsschleifen von jeder Richtung zum Gewerbegebiet und von dort wieder in jede Richtung abgefahren werden kann. Zur weiteren Binnenerschließung des Gewerbegebietes ist ca. in der Mitte der Erschließungsspange eine Stichstraße mit Wendeschleife geplant. Entlang der Erschließungsstraße ist eine straßenbegleitende Großbaumreihe vorgesehen.

Im geplanten Gewerbegebiet können sich Gewerbebetriebe ansiedeln, die eine hohe Sichtbarkeit und eine gute Anbindung benötigen. Auf Grund des gegenüber der B 85 angrenzenden Gewerbegebietes Ost ist der neue Standort funktional als dessen Erweiterung mit möglichen positiven Synergieeffekte (z. B. Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe) zu betrachten. Durch den Anschluss an die AM 30 ist diese Lage zudem günstig für Betriebe, welche im engen Kontakt zum Industriegebiet Nord stehen.

In der Mitte ist Baugebietes ist westlich der Erschließungsspange ein zentrales Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen.

Fachbeiträge

Erschließung

Die straßen- und kanaltechnische Erschließung erfolgt durch die Wirtschaftsförderung Amberg. Ein Erschließungsvertag wurde im Hauptausschuss im Dezember 2022 beschlossen.

Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird mit Hilfe eines Pumpwerkes über eine Druckrohrleitung nach Südwesten bis zum Anschlussschacht des städtischen Mischwasserkanals gepumpt.

Ursprünglich wurde angedacht, das Niederschlagswasser gesammelt entlang der Erschließungsstraße nach Süden zu leiten mit Querung der B 85 und dann entlang der B 85 bis zur Einleitung in den Krumbach. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Krumbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem bayerischen Wassergesetz erforderlich. Auf Grund von Einwänden Betroffener wurde das Rechtsverfahren nicht weitergeführt.

Im Plangebiet ist ein wasserdurchlässiger Sandboden vorhanden. Deshalb wird jetzt die Versickerung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper verfolgt. Das anfallende Niederschlagswasser der Gewerbeparzellen und der Stichstraße wird nach einer mechanischen Vorreinigung dem zentralen Versickerungsbecken westlich der Erschließungsstraße zugeleitet. Das Niederschlagswasser der Erschließungsspange und des Geh-/ Radweges soll im straßenbegleitenden Grünstreifen versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Verfahren wurde beantragt und es ist mittlerweile soweit fortgeschritten, dass nach Mitteilung der Wasserrechtsbehörde mit dem zeitnahen Erlass des Wasserrechtsbescheides zur Versickerung des Niederschlagswassers gerechnet werden kann.

Immissionsschutz

Es wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten erstellt, dieses ist in Form von Festsetzungen (Lärmkontingentierung, baulicher Lärmschutz) in den Bebauungsplan eingeflossen.

Natur- und Landschaftsschutz
Die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße belebt das Landschaftsbild und markiert den zukünftigen Ortsrand.

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann entsprechend § 1a BauGB an anderer Stelle erfolgen. Vorgesehen ist der Ausgleich in der Gemarkung Winkl im Gemeindegebiet Kastl. Der Gemeinderat hat der Ausgleichsmaßnahme in seiner Sitzung am 03.03.2022 zugestimmt. Die Flächen sind im Eigentum der Wirtschaftsförderung Amberg und die Maßnahmen werden von ihr durchgeführt und dauerhaft von ihr unterhalten.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss (Ansiedlung eines Baumarktes) erfolgte im Stadtrat am 19.12.2016. Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Januar/Februar 2017 durchgeführt.

Nach Planänderungen u. a. zum Zwecke der Ansiedlung eines Mercedes-Autohauses kam es zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Juni/Juli 2019.

Nachdem das Mercedes-Autohaus sich dazu entschieden hat, im Gewerbebiet Schafhof zu gehen, wurde der Bebauungsplanentwurf erneut angepasst. Die öffentliche Auslegung und abschließende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte anschießend im April/Mai 2022.

Abwägung und redaktionelle Planungsänderungen
Die Ausgleichsflächen in der Gemarkung Winkl erstrecken sich auf eine Teilfläche einer Wiese, welche insgesamt im Eigentum der Wirtschaftsförderung Amberg ist. Da die Wiese für weitere Ausgleichsflächen der Wirtschaftsförderung Amberg verwendet werden soll, wurde die Teilfläche auf Wunsch des Eigentümers an den südlichen Rand der Wiese verlegt. Die zuständige Naturschutz-behörde des Landratsamtes hat der Verlegung zugestimmt. Die Festsetzung zu den Ausgleichsflächen (Nr. 10.1) wurde entsprechend angepasst.

In der Festsetzung Nr. 2.8 ist entsprechend dem Nachhaltigkeitskonzept der Stadt Amberg festgesetzt, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume zu mindestens 50% in den Obergeschossen zu errichten sind. Im vorhergehenden Entwurf wurde versehentlich formuliert, dass diese Räume nicht in den Obergeschossen, sondern im zweiten Obergeschoss zu errichten sind. Der Übertragungsfehler der Festsetzung wurde redaktionell geändert. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erfolgten korrekterweise Erläuterungen, dass die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume zum Zwecke einer verdichteten, bodensparenden Bauweise zu mindestens 50% in den Obergeschossen errichten werden müssen. Vom der Wirtschaftsförderung Amberg, Eigentümer und Vermarkter der Gewerbeflächen, wurde auf das Versehen hingewiesen und um Korrektur gebeten.

Weiteres Verfahren
Nach erfolgtem Feststellungsbeschluss der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird diese der Regierung der Oberpfalz zur Genehmigung vorgelegt. Nach erfolgter

Genehmigung kann der Bebauungsplan rechtkräftig und die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung rechtswirksam gemacht werden.

Nach Mitteilung der Wirtschaftsförderung Amberg ist beabsichtigt, nach Satzungsbeschluss die Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Baubeginn wird im Mai 2023 angestrebt.

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

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
Momentan besteht eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen in der Stadt Amberg. Diese Nachfrage kann nicht mehr durch die bestehenden Gewerbegebiete mit ihren geringfügigen Lücken gedeckt werden. Deshalb ist es dringend notwendig neue Gewerbeflächen auszuweisen. Zum einen, um bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Erweiterung zu bieten, aber auch, um neues Gewerbe in der Stadt Amberg anzusiedeln.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil
---
d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:
a) Finanzierungsplan
---
b) Haushaltsmittel
---
c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
---
d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:
Es werden derzeit parallel weitere Bauleitplanverfahren mit Gewerbeflächen durchgeführt. Dies betrifft insbesondere die Bebauungspläne Amberg 19 „Industriegebiet Nord“ (14. Änderung) und AM 149 „Gewerbegebiet West II“. Die geplante Erweiterung des IG-Nord wird bis auf wenige Parzellen für die Erweiterung bestehender Firmen dienen, da die angedachte große Erweiterungsfläche auf Grund der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht umsetzbar ist.

Das Bauleitplanverfahren Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ ist zeitlich langwieriger und wird räumlich nord-westlich durch die Siedlung Speckmannshof und westlich durch ein Waldgebiet und eine PV-Anlage beschränkt. Südlich sind die Belange des Landschaftsbildes zu beachten. Der momentane Planbereich stellt damit die größtmögliche Ausdehnung dar und könnte den Wegfall dieser Flächen nicht kompensieren.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt nordöstlich der höhenfreien Kreuzung der Bundesstraße B 85 und der Kreisstraße AM 30. Nach Osten schließt sich mit einem Abstand von ca. 300 m die Ortschaft Gärmersdorf an

.....

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen (zu BV 005/0001/2023):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.07.2021;
2. Entwurf der 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 18.01.2023;
3. Begründung zum Entwurf der 122. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 18.01.2023;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 127 “Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ i.d.F. vom 18.01.2023;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 127 “Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ i.d.F. vom 18.01.2023;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 127 “Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ i.d.F. vom 18.01.2023;
7. Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf (C. Hentschel Consult, März 2022);
8. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung (Gesamtabwägung) zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange