

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0029/2023
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	05.05.2023
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 149 "Gewerbegebiet West II" mit gleichzeitigem 139. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	24.05.2023	Bauausschuss
	19.06.2023	Stadtrat

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 und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 24.05.2023, des Entwurfes zur 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 24.05.2023 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 9

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 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Feststellung der 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

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 Haupteinschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine nichtbeampelte Kreuzung an der Speckmannshofer Straße mit Abzweigungen nach Süden und nach Norden. 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 gelegt um eine Verbesserung des Radweganschlusses und eine Verbesserung der Grundstückseinteilungen 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 Ringschließung mit der bestehenden Straße Hinter der Point und damit mit den Knotenpunkt Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße/Hinter der Point verbunden werden.

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.

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 wurden zum Auslegungsbeschluss von 30 m auf überwiegend 10 – 20 m reduziert um das Gebiet auszulasten und einen erhöhten 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 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 zusätzlich für das Gewerbegebiet die Funktion der Regenwasservorreinigung und Regenwasserrückhaltung übernehmen. Im Zuge der parallel entwickelten Entwässerungsplanung wurde die Talmulde zum Teil aufgeweitet und an den neuen Straßenverlauf angepasst. Der bisher verrohrte Postweiherablaufgraben wird zur landschaftsökologischen Aufwertung wieder geöffnet. Die Regenrückhaltegräben 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 ab und es ist deshalb hier ein weiteres Regenrückhaltebecken an der Nordwestecke des Geltungsbereiches erforderlich.

Fachbeiträge:

Erschließung

Von 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. Basierend auf diesen Ergebnissen erfolgte vom Staatlichen Bauamt eine Leistungsfähigkeitsbeurteilung der o. g. signalisierten Knotenpunkte. Die Ergebnisse wurden in einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Stadt Amberg besprochen. Demnach stimmt das staatliche Bauamt der Gewerbegebietsausweisung zu, wenn durch Verlängerung der Linksabbiegespuren in der Speckmannshofer Straße (Ummarkierung) zusätzlicher Stauraum vor der Kreuzung an der B85 entsteht. Diese Markierungsmaßnahmen sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Gewerbegebietes entsprechend einer noch zu treffenden gemeinsamen Vereinbarung durchgeführt werden.

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 von 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 drei Haltestellen für ÖPNV Busse vorgesehen. Diese sollen nun in Form von „Kups“ ausgeführt werden. Die Lage der Bushaltestellen wurden in enger Abstimmung entsprechend der zukünftigen Streckenführung der Buslinien mit dem ZNAS festgelegt.

Die Erlaubnis zur Einleitung des Regenwassers vom bestehenden Gewerbegebiet West in den Vorfluter Postweiherablaufgraben endet am 31.12.2024. Deshalb ist ein neues Wasserrechtverfahren notwendig 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 Planungen für die beiden Rechtsverfahren erfolgten

durch ein Amberger Ingenieurbüro und sind mit der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt Weiden kontinuierlich abgestimmt worden. Das Wasserrecht für die Einleitungserlaubnis wurde Anfang Januar 2023, das Planfeststellungsverfahren Mitte Februar beantragt. Mit einem Wasserrechtsbescheid bzw. Planfeststellungsbeschluss ist frühestens Sommer 2023 zu rechnen, unter der Voraussetzung, dass keine Einwendungen bei den vorgeschriebenen öffentlichen Beteiligungen eingehen. Die wasserwirtschaftlichen Flächen wurden im Bebauungsplanentwurf inhaltlich übernommen.

Die Erschließung des Baugebietes wird auf Grund des Umfangs der Maßnahmen in Abschnitten durchgeführt. Im Vorfeld erfolgt eine Ertüchtigung der Regenwasserentwässerung im bestehenden Gewerbegebiet West entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben. Dies ist für 2024/2025 vorgesehen. Ab 2025 kann dann der Bau der zentralen Entwässerungsmulde und die Straßenanbindung an die Speckmannshofer Straße und Fuggerstraße mit dem zentralen Kreisverkehr erfolgen. Angedacht sind dann in späteren Abschnitten die südlichen Ringstraßen. Nach Abschluss der Erschließungsanlagen südlich der Speckmannshofer Straße sollen dann anschließend die Gewerbeflächen nördlich der Speckmannshofer Straße erschlossen werden.

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.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Vorhandene 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 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 und zwar im Naherholungsgebiet Fuchsstein. 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 dem fortgeschriebenen Leitfadens 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 erfolgte zwischen 31.10.2022 und 30.11.2022 eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Abwägung und Planungsänderungen

In den erneuten Beteiligungen wurden auf Grund der erfolgten Vorabstimmungen keine Stellungnahmen mit wesentlichen Aspekten vorgebracht bzw. betrafen die Stellungnahmen bereits vorgebrachte Belange. Im Bebauungsplanentwurf erfolgten keine Änderungen.

Weiteres Verfahren

Südlich der Speckmannshofer Straße konnten mittlerweile innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans alle Grundstücke bis auf FlSt. 1202 der Gemarkung Amberg von der Stadt Amberg erworben werden. Das FlSt. 1202 grenzt an die Speckmannshofer Straße an und hat eine Flächengröße von über 10 ha und der überwiegende Teil des Grundstücks liegt im Geltungsbereich. Es ist vorgesehen, dass der südliche Teil des Grundstücks einschließlich der Verkehrsflächen und der Talmulde mit den Regenrückhaltebecken von der Stadt Amberg erworben werden soll. Die nördlich der Talmulde gelegenen Gewerbeflächen sollen von der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg mbH erworben werden. Nach Mitteilung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft steht ein freihändiger Erwerb der benötigten Flächen in Aussicht. Damit besteht südlich der Speckmannshofer Straße kein Erfordernis mehr eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB zur Erschließung oder Neugestaltung des Baugebietes durchzuführen.

Da ein freihändiger Erwerb der benötigten Flächen zur Erschließung und Neugestaltung des Gewerbegebietes nördlich der Speckmannshofer Straße teilweise nicht erfolgreich war, beziehungsweise einige Grundstückseigentümer dort eine Umlegung wünschen, ist in diesem Bereich nach wie vor ein Umlegungsverfahren vorgesehen. Das Umlegungsverfahren soll zu gegebener Zeit erfolgen. Eine sofortige Einleitung des Umlegungsverfahrens drängt sich nicht auf, da die Stadt Amberg erst die Gewerbeflächen südlich der Speckmannshofer Straße erschließen wird

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 für die Planung aufgenommen worden. Abhängig vom weiteren Planungs- und

Genehmigungsstand werden ab 2024 die Haushaltsmittel für die Erschließungsmaßnahmen beantragt.

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

Es fallen Straßen- und Kanalunterhaltskosten, einschließlich Wartung und Pflege der Reinigungs- und Rückhalteanlagen des Regenwassers, an.

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Die Ausweisung von gewerblichen Flächen an anderen Stellen ist schwierig, da an anderer Stelle 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.
- Zur Verwirklichung des Bebauungsplans soll ein Umlegungsverfahren nördlich der Speckmannshofer Straße durchgeführt werden.

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 24.05.2023;
3. Begründung zum Entwurf der 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 24.05.2023;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 24.05.2023;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 24.05.2023;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 149 „Gewerbegebiet West II“ i.d.F. vom 24.05.2023;
7. Auszug aus der Verkehrsprognose Speckmannshofer Straße zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf
8. Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf
9. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung (Gesamtabwägung) zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange