Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0001/2010** **öffentlich** **22.12.2009**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 98 "Interkommunales Gewerbegebiet - Teilfläche 1" mit gleichzeitigem 86. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Frau Tiefel**		
Beratungsfolge	**20.01.2010 Bauausschuss** **01.02.2010 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 20.01.2001 und des Entwurfes des Umweltberichtes vom Dezember 2009, des Entwurfes zur 86. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Darstellungen und Begründung i.d.F. vom 20.01.2010 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 8

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen und über die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Mai 2008 und September 2008),
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
4. die Änderung der Zuordnung der Ausgleichsflächen im Bebauungsplanentwurf Amberg 64 „Gewerbegebiet A6“ entsprechend Festsetzung Nr. 10.10 des Bebauungsplanentwurfes Amberg 98 „Interkommunales Gewerbegebiet“.

Sachstandsbericht:

1. Interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen

1.1 Ziele der Landesplanung

In der 16. Änderung des Regionalplans wird ausgeführt, dass der Lückenschluss der A 6 zusätzliche Impulse für die gewerbliche Siedlungsentwicklung für den Raum Amberg/Sulzbach Rosenberg erwarten lässt. Eine frühzeitige Sicherung von Standorten auf der Ebene des Regionalplans für die gewerbliche Siedlungstätigkeit an verkehrsgünstig gelegenen Standorten ist angezeigt, um den aus den verbesserten Standortbedingungen resultierenden Flächenbedarf mittel- bis langfristig abdecken zu können. Die Freihaltung und Sicherung von Flächenpotentialen für eine gewerblich/industrielle Siedlungsentwicklung an der B 299 in der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen in interkommunaler Zusammenarbeit wurde als regionalplanerisches Ziel festgelegt. Die in diesem Standortbereich an der Anschlussstelle der A 6 „Amberg-West“ gemeinsam zu entwickelnden Gewerbeflächen sind von überregionaler Bedeutung.

Daneben wurde in der Regionalplanänderung der Landschaftraum Ammerbachtal als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, wegen seiner Funktion als Biotopverbundachse und seiner Nutzung als Erholungsraum.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich im städtebaulichen Raum des Planungsbereiches ein räumliches Nebeneinander des gewerblich/industriellen Schwerpunktes Interkommunales Gewerbegebiet und des landschaftsökologisch bedeutsamen und erholungswirksamen Ammerbachtal entwickeln soll. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung.

1.2 Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1

Das Planungskonzept mit Eintragung der eingeleiteten Bauleitplanverfahren der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen ist in der Anlage 1 dargelegt. Die Ausweisung und Umsetzung der gewerblichen Nutzungen wird in interkommunaler Zusammenarbeit und Abstimmung durch die Stadt Amberg und die Gemeinde Ursensollen in deren jeweiligen Gemeindegebiet in Abschnitten erfolgen.

Im Stadtgebiet sind rund 95 % aller Flächen in Industrie- und Gewerbegebieten belegt. Die freien Flächen sind überwiegend kleinere Parzellen unter einem Hektar. Nach Mitteilung der Gewerbebau Amberg GmbH –Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Amberg- sind Industrieparzellen mit weniger als 1,5 ha nicht konkurrenzfähig am Markt. Die Stadt Amberg kann einem ansiedlungswilligen Industriebetrieb gegenwärtig kein adäquates Industriegebiet anbieten (nur ein Grundstück mit ca. 1,2 ha im Industriegebiet Nord). Aus diesem Grunde ist es erforderlich, in Übereinstimmung mit dem Regionalplan, auf der Teilfläche 1 des Interkommunalen Gewerbegebietes ein Industriegebiet auszuweisen, um die wirtschaftliche Entwicklung des Oberzentrums Amberg zu gewährleisten. Die Bauflächen des geplanten Industriegebiets haben eine zusammenhängende Größe von knapp 5,5 ha.

Die Stadt Amberg nahm eine Anfrage der Stadtwerke Amberg über einen geeigneten Standort im Stadtgebiet für eine geplante Biogasanlage zum Anlass, auf der Fläche des ehemaligen Munitionsdepots Süd das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet – Teilfläche 1“ einzuleiten. Hierbei handelt es sich nicht um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan.

1.3 Ausbau der B 299 und Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz

Vorgesehen ist eine Verlängerung des vierspurigen Ausbaus der B 299 vom Autobahnanschluss bis zur Brücke bei Ullersberg. Dort soll ein höhenfreier Knotenpunkt mit Anlage eines Kreisverkehrs „West“ und eines Kreisverkehrs „Ost zur Direktanbindung der Kreisstraße AS 4 an die B 299 entstehen. Die Straßenbaumaßnahmen dienen der unmittelbaren Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zwischen Amberg, Ursensollen und der Autobahn-Anschlussstelle „Amberg-West“. Mittelbar erfolgt auch eine Anbindung des Interkommunalen Gewerbegebiets an das überregionale Fernstraßennetz. Durch die vorgesehene Bündelung der Verkehrsströme außerhalb der Siedlungsbereiche werden diese besonders wirksam entlastet.

In Kürze wird vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach die Einleitung der aufeinander abgestimmten Planfeststellungsverfahren beantragt. Mit den Baumaßnahmen ist frühestens im Jahr 2011 zu rechnen. Die momentane alleinige Anbindung der Gewerbe- und Industrieflächen über die Kreisstraße AM/AS 4 zum Autobahnzubringer Bundesstraße 299 und nach Amberg stellt demnach nur die Übergangslösung dar. Künftig wird die Erschließung dieses Gebiets über den neuen Knoten Ullersberg erfolgen. Dies bedeutet eine erhebliche Entlastung des Atzlrichter Weges von Schwerlastverkehr, der wegen des unzureichenden Ausbauzustands und der Immissionsbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung dann auch nicht mehr der Erschließung des Gewerbegebiets dienen soll.

2. Planungskonzeption Teilfläche 1

2.1 Bauliche Nutzung, Immissionsschutz, Entwässerung

Für die Teilfläche 1 des Interkommunalen Gewerbegebietes vorgesehen ist ein Industriegebiet mit direktem Anschluss an die B 299. Dieses liegt auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots Süd. Im Norden schließt sich am Hang des Ammerbaches ein größeres Waldstück an. Erst danach beginnt das Naherholungsgebiet im Landschaftsraum Ammerbachtal.

Die Stadt Amberg und die Gemeinde Ursensollen ließen ein Gutachten zur Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung für die umliegenden Ortschaften und für das Naherholungsgebiet erarbeiten mit Zuweisung von Gewerbelärmkontingenten für die jeweiligen Baugebiete. Im Bebauungsplanentwurf wurde das entsprechende Kontingent der Teilfläche 1 festgesetzt. Hinsichtlich der Zunahme der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Dies gilt auch für den Fall, dass das Industriegebiet vor einem Anschluss an die B 299 realisiert wird.

Eine gutachterliche Beurteilung und Planung für beide Kommunen durch ein Ingenieurbüro erfolgte auch hinsichtlich Oberflächenentwässerung. Die erforderlichen Regenrückhaltungen sind Im Planungskonzept (Anlage 1) eingetragen.

2.2 Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch den umgebenden Waldbestand, die Gebäudehöhenbegrenzungen und mittels einer Eingrenzung mit durchgängiger Baumreihe und Gehölzstreifen zur ehemaligen Panzerstraße hin vermieden.

Auf Höhe der Kirche Maria Schnee wird durch die Anlage einer Biotopfläche mit Heckanpflanzung, neben der Lebensraumschaffung für gefährdete Tierarten, abschirmender Sichtschutz zum geplanten Gewerbegebiet A6 erwirkt. Der Wanderparkplatz ist für die Naherholung im Ammerbachtal vorgesehen, kann aber auch als Parkmöglichkeit für die jährliche Kirchweih dienen.

Geforderte Erstaufforstungsflächen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unteren Forstbehörde aus Gründen eines schnell zu erzielenden Sichtschutzes um das östliche Bauflächenquartier des in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren liegenden Gewerbegebietes A 6 positioniert (siehe Anlage 1). Diese erst später zu entwickelnden Gewerbeflächen sind vom Naherholungsgebiet aus gegenwärtig noch einsehbar. Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf soll in Absprache mit der städtischen Naturschutzbehörde nordöstlich von Raigering auf Gemeindegebiet Freudenberg verwirklicht werden. Die Gemeinde Freudenberg ist eingebunden.

Für das Planungsvorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für betroffene Tiergruppen durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens einschließlich Maßnahmenkatalog hat der Naturschutzbeirat in seiner Sitzung am 09. Dezember 2009

einstimmig befürwortet. Erforderliche bodenordnerische Maßnahmen sind in das Ausgleichsflächenkonzept eingeflossen.

2.3 Anpassungen der Bebauungsplanentwurfes zum Gewerbegebiet A6

Für den gesonderten Bebauungsplanentwurf zum Gewerbegebiet A 6 ergeben sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, u.a. wegen der geänderten verkehrlichen Anbindung an die B 299 ausschließlich über den geplanten Knoten Ullersberg, Anpassungen, die zu einer Entlastung für Lengenloh und zum vollständigen Wegfall der dort noch vorgesehenen Erschließungsstraße zur B 299 führen werden. Daneben erfolgt eine neue Zuordnung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren zum Gewerbegebiet A6 (Aufforstungsflächen und Biotopfläche südlich der ehemaligen Panzerstraße, siehe Ergänzung im obigen Beschlussvorschlag). Bei der späteren Fortführung dieses Verfahrens sind die modifizierten Planungen, so wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bereits nachrichtlich dargestellt, einzuarbeiten (Änderung der Anbindung an die B 299, Führung Geh-/Radweg, Zuordnung Ausgleichsflächen).

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich des Munitionsdepots Süd des ehemaligen Standortübungsplatzes Fuchsstein und weist folgende Grundstücke der Gemarkung Gailoh auf: 1129 Teilfläche (TF), 1129/1 TF, 1129/2, 1278 TF, 1283, 1285 TF.
- 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 öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Planungskonzept Interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Amberg und der Gemeinde Ursensollen vom 14.12.2009;
2. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.09.2009;
3. Entwurf der 86. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 20.01.2010 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches;
4. Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 20.01.2010;
5. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 20.01.2010;
6. Begründung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 20.01.2010;
7. Entwurf des Umweltberichtes vom Dezember 2009, erstellt durch die Planungsgruppe Landschaft;
8. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit;