

Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Amberg XIX (19) „Industriegebiet Nord“

Entwurf in der Fassung vom 25.02.2015

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Amberg XIX (19) „Industriegebiet Nord“ wurde mit erstmaliger Rechtskraft ab 07.04.1984 aufgestellt. Seitdem gab es 12 rechtskräftige Änderungen, zuletzt die 13. Bebauungsplanänderung mit einer Sondergebietsfläche für Photovoltaik.

Der größte Teil des „Industriegebiets Nord“ ist als Industriegebiet bzw. Industriegebiet mit Immissionsschutz-Einschränkung gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, ein kleiner Teil im Bereich der ehemaligen Mülldeponie Immenstetten als Sondergebiet für Photovoltaiknutzung. Weiterhin sind an allen Außenseiten und im Hochbereich breite Waldstreifen als Sicht- und Immissionsschutz eingepplant.

Das „Industriegebiet Nord“ ist weitgehend genutzt und die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Im Bereich der Stichstraßenäste der Wernher-von-Braun-Straße sind zugunsten des Begegnungsverkehrs von Großfahrzeugen Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Anlass für eine Änderung des Bebauungsplanes sind Erweiterungsbestrebungen im Bereich der bedeutenden Firmen Kerb Konus Vertriebs GmbH und Anlagen- und Maschinenbau Amberg GmbH (AMA). Nachbargrundstücke stehen nicht zur Verfügung, weshalb eine Ausweitung des Industriegebiets in die angrenzende Waldfläche beabsichtigt ist.

2. Planungskonzept

Grundsätzlich ist die Erweiterung bedeutender Firmen am Standort unter Nutzung vorhandener Erschließungen und Firmengebäude einer Verlagerung mit zusätzlichen Erschließungsanlagen vorzuziehen, wenn keine massiven rechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Deshalb soll das Industriegebiet Nord südlich der bisherigen Firmengelände von Kerb Konus und AMA um ca. 5,4 ha zu Lasten des bestehenden Waldes erweitert werden (bisher waren nur ca. 3,1 ha zusätzliche Industriegebietsfläche vorgesehen). Die Waldkulisse muss bestehen bleiben (mindestens 30 m an der ungünstigsten Stelle), so dass ein ausreichender Waldsaum verbleibt und die Werkhallen auf terrassierten Flächen (insgesamt ca. 6 m Höhenunterschied in den Industriegebietsparzellen) die Bäume nicht überragen. Über die Grenze des Landschaftsschutzgebietes hinaus wird auch künftig keine Industriegebietserweiterung möglich sein. Der naturschutzrechtliche Eingriff in die Waldfläche wurde bilanziert und ist entsprechend auszugleichen, bevorzugt durch Stärkung des Klimaschutzwaldes im direkten Umfeld.

Die ausschließliche Nutzung der Erweiterungsflächen durch die beiden ansässigen Firmen wird über den Grundstücksverkauf durch die Stadt Amberg sichergestellt. Die erste größere Grundstücksfläche wurde bereits an die Firma Kerb-Konus Vertriebs GmbH verkauft. Für einen anderen gewerblichen Interessenten wären die Flächen aber ohnehin nicht entsprechend nutzbar, weil dort kein separater Straßenanschluss besteht.

3. Erschließung

Die Straßenerschließung der Erweiterungsflächen erfolgt jeweils über die an der Wernher-von-Braun-Straße liegenden Stammgrundstücke. Das Schmutzwasser und belastete Nieder-

schlagswasser wird in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet, während für das unbelastete Niederschlagswasser getrennte gedrosselte Rückhaltungen an der Südseite der geplanten Erweiterungsflächen und eine Ableitung im offenen Graben Richtung Osten bis zum Krumbach eingeplant sind. Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers ist wegen der sehr geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens nicht möglich.

4. Planerische Auswirkungen und Maßnahmen

4.1 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Wegen der wesentlichen Änderung der Nutzungsflächen von Wald in Industriegebiet ist parallel zur Bebauungsplanänderung das 90. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchzuführen.

4.2 Teiländerung des Bebauungsplanes Amberg 19 „Industriegebiet Nord“

Grundsätzlich ist eine Gesamtänderung des Bebauungsplanes Amberg 19 „Industriegebiet Nord“ mit genauer EDV-Zeichnung vorgesehen. Wegen der langen Zeitdauer dieses Verfahrens muss aufgrund der aktuellen Erweiterungsabsichten der Firma Kerb Konus Vertriebs GmbH das separate 12. Bebauungsplanänderungsverfahren zu Ende geführt werden.

5. Umweltbericht

5.1 Bestandsaufnahme

Die gesamte Erweiterungsfläche des Industriegebiets ist mit einem staunassen geringwertigen Fichten- und Kiefernwald bestockt. Durch die nördlich angrenzenden Industriebetriebe gibt es eine geringe bis mittlere Lärmbelastung.

5.2 Schutzgebiete

Direkt südlich der geplanten Erweiterungsfläche des Industriegebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ an. Im Anschluss an den südwestlichen Waldschutzstreifen zieht sich eine Biotopfläche (struktur- und artenreicher Mischwald) nach Süden.

5.3 Entwicklungsprognose

Die Waldflächen werden sukzessive entsprechend den Baugenehmigungen der Industriebetriebe gerodet; die vorerst nicht benötigten Flächen bleiben bestockt. Der erste Erweiterungsabschnitt wird noch im Februar 2015 gerodet. In voraussichtlich spätestens 10-15 Jahren wird die gesamte Erweiterungsfläche des Industriegebiets gewerblich genutzt sein. Zum endgültigen Waldrand sind gemäß bestehender Bebauungsplanfestsetzungen Randeingrünungen mit mindestens zweireihigen Baumhecken herzustellen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Aufgrund der Erweiterung des Industriegebiets werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen benötigt. Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird an der Südwestseite ein Waldschutzstreifen mit einer Mindestbreite von 30 m belassen. Das Gelände darf nicht auf das Niveau der bestehenden Betriebsgebäude aufgefüllt, sondern muss terrassiert werden.

Der Eingriff durch Industriegebiet zu Lasten von Nadelwald erfolgt auf einer Fläche von ca. 53.880 m². Wegen der Grundflächenzahl von 0,8 wird eine Ausgleichsfläche von ca. 43.105 m² erforderlich. Der Ausgleich ist in Teil 2 der Begründung ausführlich dargestellt.

5.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich gäbe es bei Betriebserweiterungen alternativ die Möglichkeiten des Ausweichens auf andere freie Industriegebietsgrundstücke in der Umgebung oder der vollständigen Verlagerung zumindest eines der beiden betroffenen Betriebe.

Leider gibt es keine ausreichenden bisher nicht genutzten größeren Grundstücke mehr im Industriegebiet Nord. Zusätzlich planen auch andere Firmen Erweiterungen. Für eine vollständige Verlagerung der Firma Kerb Konus Vertriebs GmbH steht derzeit im gesamten Amberger Stadtgebiet kein geeignetes Grundstück zur Verfügung; die Firma war erst vor ca. 20 Jahren wegen Platzmangel vom Industriegebiet Süd ins Industriegebiet Nord umgesiedelt.

Standortalternativen gibt es auf absehbare Zeit keine.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes liegt südlich des südöstlichen Astes der Wernher-von-Braun-Straße und umfasst die Grundstücke F1StNrn. 2578, 2578/5 (Teilfläche), 2578/22, 2667/2 (Teilfl.), 2676, 2677 und 2678/6, alle Gemarkung Amberg. Wegen der Änderung der Baugrenze umfasst der Geltungsbereich auch einen Streifen des bestehenden Industriegebietes.

7. Flächenbilanz:

Industriegebiet (Bestand)	ca. 0,86 ha = 13,8 %
Industriegebiet (neu; incl. RRB)	ca. 5,39 ha = 86,2 %
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 6,25 ha = 100,0 %

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Bearbeiter: W. Babl
Stand: 05.02.2015