

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0112/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	06.05.2019
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 127 "Gewerbegebiet B 85/AM 30" mit gleichzeitigem 122. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: erneute Beteiligung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Wenzlow, Patrick		
Beratungsfolge	22.05.2019	Bauausschuss
	03.06.2019	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 127 „Gewerbegebiet B 85 / AM 30“ in der Fassung (i.d.F.) vom 22.05.2019 und des Entwurfes zur 122. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 22.05.2019

1. die erneute Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. Beschreibung des Plangebietes und planungsrechtlicher Stand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Amberg. Südlich grenzt das Plangebiet an die B85 und westlich an die AM 30. Das Plangebiet umfasst circa 8 ha und beinhaltet folgende Flurstücke: Gemarkung Gärnersdorf: 64 Teilfläche (Tfl.), 98/2, 100/1, 101/2, 102/1, 103/1, 104, 108/1, 110/1, 111, 111/2, 112, 113 Tfl., 147/8 Tfl., 323 Tfl. und 2279/52 Tfl.. Momentan befindet sich das Plangebiet im Außenbereich. Alle Bauvorhaben müssen momentan nach §35 BauGB beschieden werden.

2. Planungsanlass

Im Planungsbereich konnte östlich des Knotenpunktes B 85 / AM 30 ein zusammenhängender Grundstücksbereich mit einer Größe von circa 6,1 ha erworben werden. Ursprünglich war diese Fläche für einen ortsansässigen Baumarkt reserviert. Dieser hat allerdings kein Planungsinteresse mehr.

Ein ortsansässiger Kfz-Händler hat Interesse, eine große Fläche des geplanten Gewerbegebietes AM30/B85 zu erwerben. Dieser Kfz-Händler für gehobene Automobile beabsichtigt ein modernes und zukunftsorientiertes Autohaus zu errichten. Das geplante Autohaus wird Neufahrzeuge, Gebrauchtwagen und Nutzfahrzeuge vertreiben. Eine Werkstatt für Reparaturen, Karosseriebau und Lackiererei werden in das Autohaus integriert.

Das zukünftige Autohaus umfasst circa 3,3 ha. Zusätzlich werden circa 1,85 ha für weitere Gewerbeeinheiten planungsrechtlich erschlossen.

3. Planungskonzeption

Erschließung und Infrastruktur:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die AM 30 als auch über die B 85. Um den Verkehr auf der B 85 nicht zu stören, wird das Plangebiet nur über eine „Rechts-Raus-“ und „Rechts-Rein-“ Spur erschlossen. Der Anschluss an die AM30 erfolgt in alle Richtungen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Straße, die sich im östlichen Bereich des Plangebietes befindet und die B 85 mit der AM 30 verbindet.

Eine Regenrückhaltung erfolgt über private Regenrückhaltebecken, Brauchwasserzisternen, extensive Dachbegrünungen und Retentionsanlagen in den Kanälen. Die Kanalerschließung erfolgt durch eine Unterquerung der B85 und wird circa 300 Meter südlich an das bestehende Trennsystem an der Kreuzung Franzosenäcker angeschlossen. Für die nördlich gelegenen Teilbereiche des Gewerbegebietes wird eine Hebeanlage für die Kanäle hergestellt, dies ist aufgrund der topographischen Situation erforderlich.

Es wird beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag (zur Erschließung) mit der Gewerbebau Amberg GmbH als Erschließungsträger zu schließen. Diese verpflichtet sich, die Planung und die Kosten für die Herstellung der Erschließung zu tragen. Die Erschließung des Areals, welche die Entwässerungsmaßnahmen und Verkehrsanbindung enthält, wurde im Vorfeld intensiv abgestimmt.

Immissionen/Emissionen:

Westlich befindet sich die AM 30, welche auf einem Wall verläuft und somit die circa 130m entfernte Wohnbebauung Boslanstraße abschirmt. Die östlich gelegene Wohnbebauung, welche zur Gemeinde Kümmersbruck gehört, befindet sich circa 300m entfernt. Aufgrund dieser Abstände und der erwarteten Nutzung des Gewerbegebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den besagten Wohnbebauungen voraussichtlich eingehalten. Gewerbebetriebe, welche große Lärm- oder Geruchsemissionen haben, werden aufgrund der kleinen Gewerbeflächen nicht erwartet. Für diese werden momentan weitere Flächen im „Industriegebiet Nord“ geschaffen.

Grün:

Die Erschließungsstraße wird ein entsprechendes Straßenbegleitgrün erhalten, welches als Ortsrandeingrünung fungieren soll.

Bebauung:

Mit circa 3,3 ha wird der Kfz-Handel einen Großteil der Gewerbeflächen beanspruchen. Dieser wird modern und zukunftsorientiert geplant.

Das Hauptgebäude wird mit mehreren Geschossen geplant, um unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden. Die meisten Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Nicht für Solarenergien nutzbare Dachflächen werden extensiv begrünt. Regenwasser wird in einer Brauchwasserzisterne gesammelt und genutzt. Der Investor beabsichtigt unbelastetes Brauchwasser zu sammeln und wieder aufzubereiten. Ebenfalls soll die Heizung des Gebäudes sowie die Warmwasserversorgung über Wärmepumpen und Solarthermie erfolgen. Für Spitzenlastenabdeckung wird vom Investor ein Gas-Brennwert-Heizkessel eingeplant.

Stellplätze für PKWs werden versickerungsfähig hergestellt. Die Randbereiche des Grundstückes werden mit Hochbord zu den Stellplätzen eingefasst und begrünt. Werbeanlagen sollen beim gehobenen Kfz-Handel dezent und elegant hergestellt werden.

Der Betrieb soll nach und nach als Schwerpunktbetrieb für Elektromobilität ausgebaut werden. Dazu werden an den Parkplätzen, je nach Bedarf in Amberg, E-Ladestationen eingerichtet. Für diese geplante Menge an Ladestationen wird eine betriebseigene Trafostation errichtet.

Diese Bauweise ist für ein Gewerbegebiet modern und nachhaltig. Das für die Stadt Amberg

in Planung befindliche „Konzept für nachhaltiges Bauen“ findet entsprechend Beachtung. Es ist vom Erschließungsträger beabsichtigt, die restlichen Gewerbeflächen ähnlich modern, zukunftsorientiert und nachhaltig zu entwickeln.

Städtebauliche Berechnung:

Plangebiet:	circa 8 ha
Gewerbeflächen:	circa 5.15 ha
Verkehrsflächen neu hergestellt:	circa 1.35 ha
GRZ:	0.8
Gewerbebetriebe:	circa 3 Stück

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Momentan besteht eine extrem 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 Gewerben die Möglichkeit der Erweiterung zu bieten, aber auch, um neue Gewerbe in der Stadt Amberg anzusiedeln.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Momentan werden parallel weitere Bauleitplanverfahren mit Gewerbeflächen durchgeführt. Dies betrifft insbesondere die Bebauungspläne AM 19 „Industriegebiet Nord“ (14.Änderung) und AM 147 „Gewerbegebiet West Erweiterung“. Alternativ müssten diese Plangebiete größer geplant werden, um mehr Gewerbeflächen ausweisen zu können. Allerdings ist dies nicht in absehbarer Zeit möglich.

Im Bauleitplanverfahren AM 19 „Industriegebiet Nord“ (14.Änderung) ist es bereits beabsichtigt die größte mögliche Ausdehnung bauplanungsrechtlich zu erschließen. Begrenzt wird der Planbereich vor allem durch die vorhandene Topografie und dem zwingend notwendigen Erhalt der dort vorhandenen Waldflächen.

Das Bauleitplanverfahren AM 147 „Gewerbegebiet West Erweiterung“ wird nord-westlich durch die Siedlung Speckmannshof, westlich von einem Waldgebiet beschränkt. Südlich sind die Belange des Landschaftsbildes zu beachten. Eine weitere Ausdehnung des Planbereiches AM 147 „Gewerbegebiet West Erweiterung“ wird nicht ohne weiteres möglich sein. Der momentane Planbereich stellt die größte mögliche Ausdehnung dar.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg ein Monat lang im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.02.2019;
2. Entwurf der 122. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 22.05.2019;
3. Entwurf des Bebauungsplans AM 127 „Gewerbegebiet B 85/AM 30“ i.d.F. vom 22.05.2019;