Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

AMBERG

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0175/2023** **öffentlich** **10.08.2023**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 163 "Gewerbegebiet Karmensölden" mit gleichzeitigem 153. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Tomaschek, Andrea**		
Beratungsfolge	**13.09.2023** **Bauausschuss** **25.09.2023** **Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ in der Fassung (i.d.F.) vom 13.09.2023 und des Entwurfes zur 153. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 13.09.2023

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
3. die 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

beschlossen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass
Um Amberg als Wirtschaftsstandort auch für kleinere Gewerbe zu stärken, wird der Bau- und Expansionswunsch der Gewerbetreibenden vor Ort aufgegriffen. Da das Gebiet allerdings großflächig entwickelt werden soll, wurde die am 20.09.2022 beantragte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flurstücksnummer 473 zurückgewiesen. Die Inhalte wurden in den aufzustellenden Bebauungsplan integriert. Mit diesem Bebauungsplan soll das bestehende Misch- und Gewerbegebiet erweitert werden. Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich befindet sich durch erfolgreichen Grunderwerb bereits im Eigentum der Stadt Amberg. Weitere Flächen sind bereits im Eigentum von einem der anstoßenden Gewerbetreibenden.

Planungsrechtlicher Stand
Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. In der sich derzeit in Aufstellung befindenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf den betroffenen Flächen bereits ein Gewerbegebiet vorgesehen, im momentan rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen noch als landwirtschaftliche Flächen eingezeichnet. Der Geltungsbereich umfasst neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen einem kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans AM 78 KARM 1 „Karmensölden – West“, dessen östlich angrenzendes Misch-, bzw. Gewerbegebiet entlang

der B 85 in Richtung Westen bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze erweitert wird. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan AM 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Planungskonzept
Städtebaulich werden Misch- und Gewerbegebiet östlich des neuen Plangebiets bis zur Gemeindeverbindungsstraße im Westen erweitert. Durch diese Straße wird ein klarer Abschluss geschaffen, weitere Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Im geplanten Mischgebiet ist Wohnen zulässig, jedoch liegt hier aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet der Fokus auf gewerbliche Nutzung/Kleingewerbe mit größeren Gebäuden (z.B. Hallenbauten). Im entlang der B 85 verlaufenden Gewerbegebiet hingegen ist eine Ansiedlung auch für Betriebe mit größerem Flächenbedarf möglich.
Die GRZ wird mit 0,8 im Gewerbegebiet und 0,6 im Mischgebiet festgesetzt und eine geschlossene Bauweise fokussiert, um eine hohe Flächenausnutzung gewährleisten zu können.
Üblicherweise werden in Amberg die Baugrenzen in Gebieten mit geschlossener Bauweise, bzw. Gewerbenutzung mit 5 Metern Abstand zur Straßenkante vorgegeben, damit sich die zumeist hohen Gebäude und die dichte Bebauung nicht so erdrückend auf den Straßenbereich auswirken.
Um eine bessere Ausnutzung der Parzellen zu ermöglichen, wird die Baugrenze bei gebietsgleichen Flächen (östliche Geltungsbereichsgrenze) auf 3m reduziert. Zum Regenrückhaltebecken müssen ebenfalls nur 3 Meter Abstand gehalten werden. Abgesehen von den Baugrenzen sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBo) einzuhalten.
Entlang des nächstgelegenen Fahrbahnrandes zur Bundesstraße ist eine Anbauverbotszone von 20 m nach § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Diese Anbauverbotszone ist von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten. Die Anbauverbotszone fällt an der B 85 mit der Baugrenze zusammen.
Das Konzept zum nachhaltigen Bauen der Stadt Amberg fließt in die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans mit ein. Das betrifft vor allem die Festsetzungen zu PV-Anlagen. Außerdem wird mit Hilfe eines Bodenmanagements darauf geachtet, dass mit dem wertvollen Boden im Plangebiet sorgsam umgegangen wird.

Fachbeiträge:
<u>Erschließung</u>
Es sind zwei Zufahrten in das neue Gewerbegebiet geplant. Die südliche Zufahrt dient hierbei aufgrund der Nähe zur Auffahrt auf die B85 als Hauptzufahrt. Die LKW aus dem Gewerbegebiet werden nicht durch das Dorf Karmensölden fahren, sondern können die B 85 und die daran anschließende Gemeindeverbindungsstraße nutzen. Um dies realisieren zu können ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung notwendig. Diese ist bereits mit den Fachstellen abgestimmt. Direkte Zufahrten in die Parzellen waren zwingend zu regeln, um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Aufgrund der Erweiterung von Karmensölden durch den Bebauungsplan beginnt der Ortsbereich bereits ab der Gemeindeverbindungsstraße, angrenzend an die Abfahrrampe der B 85. Das Flurstück 468 (bestehender und genehmigter Betrieb Alfred Arbogast GmbH & Co. KG) wird derzeit über die Karmensöldner Straße erschlossen. Eine weitere Zufahrt für das genannte Flurstück über das neue Plangebiet würde eine Doppelerschließung darstellen und wäre Erschließungsbeitragspflichtig. Eine zwingende Notwendigkeit wurde in der Vorabstimmung mit den Fachstellen nicht gesehen.

Ein Höhenunterschied von ca. 8 Metern muss auf der Erschließungsstrecke insgesamt überwunden werden. Die Fahrbahnbreite beläuft sich auf 6,50m gemäß den *Richtlinien* für die Anlage von *Stadtstraßen* (*RASt* 06) ausreichend für den Begegnungsverkehr zweier LKW. Der Straßenverlauf wird hinsichtlich der Schleppkurven der Zufahrten im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens in seiner Lage noch optimiert.
Ein einseitiger Geh- und Radweg im Plangebiet ergänzt die Erreichbarkeit der Parzellen. Der Wendehammer ist gemäß *RASt* 06 geeignet für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, bzw. Fahrzeuge bis zu 10 Metern Länge. Zufahrten von Seiten des Wendehammers in die damit erschlossenen Parzellen mit

einer Mindestbreite von 3,50m sind möglich. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße verlaufen der Fernwanderweg „Amberger Ringweg“ und der Fahrradweg „Simultankirchenradweg“. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wird der nötige Platz für einen Ausbau des Amberger Ringwegs und Simultankirchenradwegs in einen von der Straße getrennten gemeinsamen Geh- und Radweg freigelassen, falls dieser zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden soll.

Die 20 kV-Leitung, welche bisher von Norden in Richtung Südost oberirdisch verlaufen ist, soll im Zuge der Errichtung des neuen Gewerbegebiets unterirdisch verlegt werden. Wo benötigt, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH festgesetzt.

Das neue Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation (Schacht 640724A001) eingeleitet und für das Regenwasser wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken zur gedrosselten Einleitung in den Fiederbach benötigt. Zur Umsetzung ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig, welches durch die Stadt parallel zur Bauleitplanung eingeleitet wird.

Gutachten

Ein Immissionsgutachten zur Beurteilung der Emissionen und Immissionen ist gerade auch durch die Nähe zu den bestehenden Wohngebäuden in Karmensölden notwendig. Faktisch befinden sich im östlich angrenzenden Mischgebiet derzeit Wohngebäude. Um das planungsrechtlich zwingende quantitative Mischungsverhältnis zu erreichen, sollte hier die Entwicklung von Gewerbeeinheiten fokussiert werden.
Zur Erkundung des Bodendenkmals (Aktennummer: D-3-6536-0099/Mesolithische Freilandstation) im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird eine archäologische Untersuchung beauftragt. Da nach Rücksprache mit dem BLfD die möglichen archäologischen Funde sich nicht auf die in diversen Plänen (Pläne des BLfD, Bebauungsplan,…) eingezeichnete Markierung beschränken, wird der Untersuchungsrahmen noch konkret während der Grabung abgestimmt.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine magere Flachlandwiese, bzw. struktur- und artenreiches Grünland, welches als gesetzliches Biotop gemäß Art. 23 BayNatSchG zu werten ist. Ein Eingriff in das Biotop durch den Bebauungsplan ist zum derzeitigen Standpunkt nicht vorgesehen.
Der Ausgleich erfolgt zum einen im Plangebiet entlang der B 85 und steht zum anderen außerhalb des Geltungsbereichs auf dem städtischen Flurstück 1182 der Gemarkung Amberg zur Verfügung. Auch das Regenrückhaltebecken soll naturnah und als Ausgleichsfläche entwickelt werden.
Auf die Schutzgüter Grundwasser und Kaltluft wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertieft eingegangen, da hier eine Grundwassergefährdung und der Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes kompensiert werden müssen.
Im Mischgebiet zwischen den Parzellen 7/8/9 und 11/14 befindet sich eine Heckenstruktur. Diese wird aufgrund ihrer guten Entwicklung in den letzten Jahren aus dem Bebauungsplan AM 78 KARM 1 „Karmensölden – West“ übernommen und als zu erhalten festgesetzt. Ein Teil dieser Hecke (neben dem noch unbebauten Flurstück Nr. 10) wurde noch nicht gepflanzt und wird im neuen Bebauungsplan als zu entwickeln festgesetzt.

Weiteres Verfahren

Ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Beteiligung an Planungs- und Realisierungskosten wird im Laufe des weiteren Verfahrens mit dem Flurstückseigentümer 473 Gem. Karmensölden abgeschlossen.
Im weiteren Verfahren sollen zeitgleich die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3(1) & 4(1) BauGB) durchgeführt werden. Anschließend wird der Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen an die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden angepasst und die Abwägung, Begründung und Umweltbericht werden erstellt, um diese dann in der förmlichen Beteiligung für Öffentlichkeit und

Behörden (§§ 3(2) & 4(2) BauGB) auszulegen. Der Satzungsbeschluss folgt im Anschluss, soweit keine grundlegenden Änderungen mehr durch die zweite/förmliche Beteiligung angestoßen werden. Hierbei wird der Bebauungsplan AM 78 KARM 1 „Karmensölden – West“ teilweise vom neuen Bebauungsplan überschrieben.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
Die Ausweisung ist erforderlich, um die benötigten Flächen für produzierende Betriebe bereitzustellen.

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

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:
a) Finanzierungsplan
----
b) Haushaltsmittel
Es sind Haushaltsmittel für die verschiedenen Gutachten (Archäologie, Immissionsschutz) notwendig und stehen bereit.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
Für die Errichtung der Erschließung (baulichen Anlagen, Verkehrswege, Kanäle) müssen Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:
Für kleinere Betriebe sind in Karmensöldener Nähe keine Alternativstandorte verfügbar.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der B 85 und dem Ort Karmensölden und weist folgende Grundstücke auf: Gesamtflächen: 471/1, 471/2, 471/3, 471/4, 471/5, 471/6, 471/7, 471/8, 471/9, 472/7, 476/4, 471, 473, 474, 474/6, 476 Teilflächen: 476/3, 477 der Gemarkung Karmensölden
- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg 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 Trägern öffentlicher Belange.

.....

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 16.06.2023;
2. Entwurf der 153. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 13.09.2023;
3. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 163 „Gewerbegebiet Karmensölden“ i.d.F. vom 13.09.2023